

# Formato 5250 — IVA Generado en Contratos de Colaboración Empresarial

Esta guía explica **qué es, cómo funciona y cómo usar** el Formato 5250 en nuby. El formato reporta a la DIAN el IVA que la empresa inmobiliaria genera sobre las comisiones de administración que cobra a los propietarios de los inmuebles, 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 5250? ☐☐

El **Formato 5250** es uno de los reportes de **Información Exógena** que las empresas deben entregar a la DIAN anualmente. Su nombre oficial es:

“ **IVA generado en contratos de colaboración empresarial** ”

### ? ¿Para qué sirve?

Permite informar a la DIAN el **IVA que la inmobiliaria generó sobre las comisiones de administración** que cobró a cada propietario durante el año fiscal. Cuando la inmobiliaria gestiona un inmueble, cobra al propietario una comisión por ese servicio. Esa comisión incluye IVA (19%) que la inmobiliaria debe declarar como IVA generado o "IVA en ventas".

Este formato detalla, por cada contrato, quién recibió ese IVA (la inmobiliaria) y quién lo pagó (el propietario del inmueble).

## ? ¿Quién es el "informado" en este formato?

A diferencia del Formato 5249 (donde el informado es el arrendatario), en el 5250 el **informado es la propia inmobiliaria**. Esto es porque la inmobiliaria es quien presta el servicio de administración y genera el IVA en esa transacción:

Rol	¿Quién es?	Fuente en nuby
<b>Informado</b>	La <b>inmobiliaria</b> — quien presta el servicio de gestión y cobra comisión con IVA	Perfil de empresa registrado en nuby (datos de la empresa configurados en el sistema)
<b>Participante</b>	El <b>propietario del inmueble</b> — quien paga la comisión a la inmobiliaria	Ficha del propietario registrada en nuby

## ? Diferencia clave: el informado es siempre la misma empresa

Una característica distintiva del Formato 5250 es que **el informado es siempre la misma empresa en todas las filas del reporte**: la propia inmobiliaria. Lo que cambia fila a fila es el propietario (participante) y el contrato. Esto contrasta con el Formato 5249, donde el informado cambia en cada fila porque es un arrendatario diferente.

## ? ¿En qué se diferencia de los otros formatos del grupo 52xx?

Formato	¿Qué reporta?	¿Quién es el informado?
<b>5249</b>	IVA descontable (IVA pagado por el arrendatario sobre el canon)	El <b>arrendatario</b>
<b>5250</b>	IVA generado (IVA cobrado por la inmobiliaria sobre su comisión)	La <b>inmobiliaria</b>
<b>5251</b>	Saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre	La <b>inmobiliaria</b>
<b>5252</b>	Saldos de cuentas por pagar al 31 de diciembre	La <b>inmobiliaria</b>

## ? Relación con el Formato 5249

Los formatos 5249 y 5250 son dos caras de la misma moneda dentro de los contratos de arrendamiento. Para un mismo contrato:

- **5249**: El arrendatario informa el IVA que pagó sobre el *canon de arrendamiento* — ese IVA lo puede descontar en su declaración.

- **5250:** La inmobiliaria informa el IVA que generó sobre la *comisión de administración* — ese IVA lo debe pagar a la DIAN.

**Nota:** El 5249 y el 5250 provienen de *fuentes de ingreso diferentes*: el 5249 toma las facturas del arrendatario (el inquilino), mientras que el 5250 toma las facturas del propietario (la liquidación que la inmobiliaria envía al propietario, donde descuenta su comisión). Son conceptos distintos de una misma relación de colaboración empresarial.

## ? Marco legal

- **Artículo 22** — Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025
- Aplica para el año gravable **2025** (presentado en 2026)
- Código de formato: 5250 — Versión actual: 2
- Nodo XML: iva

## ? ¿Qué contratos se incluyen?

- El contrato tiene facturas de propietario **procesadas**
- La factura tiene **IVA mayor a cero** — es decir, la comisión incluye IVA
- El concepto facturado corresponde a **comisión del contrato**
- La fecha de la factura está **dentro del período reportado**

**Importante:** Solo los contratos donde la inmobiliaria cobra comisión con IVA generan registros en este formato. Si la inmobiliaria no cobra comisión o la comisión está exenta de IVA para ese contrato, el contrato no aparecerá.

## 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 5250?



### ? Paso 1. Seleccionar el Formato

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

“ **5250 — IVA generado 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 de propietario. Puedes consultar rangos parciales (por ejemplo, un solo mes) para verificar que la información sea correcta 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 el 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. Las columnas visibles son:

- Tipo de Contrato
- Número identificación informado
- Tercero informado
- IVA generado
- IVA recuperado en devoluciones en compras anuladas, rescindidas o resueltas
- Impuesto al consumo
- 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, incluyendo apellidos, nombres completos, razón social, tipo de documento y el campo **NIESPJ**.

**Observación importante:** Al revisar los resultados notarás que el campo "Tercero informado" y "Número identificación informado" siempre muestran los mismos datos: el nombre y documento de la propia inmobiliaria. Esto es

correcto — en este formato, *la inmobiliaria siempre es el informado* porque es quien genera el IVA. Lo que cambia de fila en fila es el propietario (participante) y el número de contrato.

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

Cada fila del reporte corresponde a **un contrato de arrendamiento donde la inmobiliaria cobró comisión con IVA** dentro del período seleccionado. En la Versión 2, si la inmobiliaria tiene comisión con IVA en varios contratos con el mismo propietario, aparece *una fila por cada contrato*. A continuación se describe cada campo:

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?
<b>Tipo de Contrato</b>	Indica el tipo de contrato reportado. Siempre corresponde a contrato de colaboración empresarial. El sistema asigna este valor automáticamente.
<b>Tipo de documento del informado</b>	Tipo de documento de la empresa inmobiliaria (generalmente NIT para empresas). Se toma del perfil de empresa configurado en el sistema.
<b>Número identificación informado</b>	Número de identificación de la empresa inmobiliaria (NIT). <i>Es el mismo para todas las filas del reporte</i> — siempre corresponde a la empresa que administra el sistema nuby.
<b>Primer apellido / Segundo apellido / Primer nombre / Otros nombres del informado</b>	En la práctica, estos campos van en blanco porque la inmobiliaria es una empresa (persona jurídica), no una persona natural. Para empresas, solo se usa la razón social.
<b>Tercero informado / Razón social del informado</b>	Nombre comercial o razón social de la empresa inmobiliaria. <i>Es el mismo para todas las filas del reporte</i> .
<b>IVA generado</b>	Suma del IVA cobrado por la inmobiliaria en las facturas de comisión de ese contrato durante el período reportado. Es el monto de IVA que la inmobiliaria debe declarar como IVA en ventas.
<b>IVA recuperado en devoluciones en compras anuladas, rescindidas o resueltas</b>	Valor de ajuste por facturas de comisión anuladas o rescindidas. En la práctica, siempre aparece como cero porque no se procesan ajustes de este tipo en el módulo de contratos.

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?
<b>Impuesto al consumo</b>	Campo reservado para el impuesto al consumo. Siempre aparece como cero porque las comisiones de arrendamiento no están sujetas a este impuesto.
<b>Tipo de documento participante en contrato</b>	Tipo de documento del propietario del inmueble (por ejemplo: cédula de ciudadanía, NIT). Se toma de la ficha del propietario en nuby.
<b>Identificación participante en contrato</b>	Número de documento del propietario del inmueble — la persona que pagó la comisión a la inmobiliaria. Se toma de la ficha del propietario.
<b>Nombre participante en contrato</b>	Nombre o razón social del propietario del inmueble. Es el dato que cambia de fila en fila en el reporte.
<b>Número de contrato</b> Nuevo v2	Número consecutivo con el que está registrado el contrato de arrendamiento en nuby.
<b>NIESPJ</b> Nuevo v2	Número de Identificación del Establecimiento Permanente de Jurisdicción. Actualmente siempre aparece en blanco. Es un campo reservado por la DIAN para uso futuro.

## ? ¿Cómo se calcula el IVA generado?

El sistema toma todas las **facturas de propietario procesadas** del período reportado que incluyan el concepto de **comisión del contrato con IVA**, y suma el IVA de cada una, agrupadas por contrato. Si la inmobiliaria facturó 12 veces la comisión mensual a un propietario en el año (una por mes), suma el IVA de esas 12 liquidaciones y muestra un solo registro por contrato.

### ¿Por qué el informado es siempre la misma empresa?

Porque la inmobiliaria que opera nuby es quien *presta el servicio* de administración en todos los contratos. Todas las comisiones con IVA son ingresos de esa misma empresa, por eso aparece como informado en cada fila. El propietario del inmueble es el "cliente" del servicio — el participante — y sí cambia por contrato.

## 5. ¿De dónde proviene la información?

El sistema recopila información de diferentes secciones de nuby para construir el reporte.

## ? Datos de la Inmobiliaria (Informado)

Proviene del **perfil de empresa** que está configurado en el sistema. Este es el perfil de la propia inmobiliaria que administra nuby — su nombre oficial (razón social), tipo de documento y número de identificación tributaria.

Los datos de la inmobiliaria se toman directamente del registro principal de la empresa en el sistema. Todos los registros del reporte comparten estos mismos datos porque siempre hay un único informado: la inmobiliaria.

**Atención:** Si el perfil de empresa tiene el NIT incorrecto, un nombre desactualizado u otros datos incorrectos, *todo el reporte estará mal* porque esos datos se replican en cada fila. Verifica que el perfil de empresa esté correctamente configurado antes de generar el XML definitivo.

## ? Datos de los Propietarios (Participantes)

Proviene de la **ficha del propietario** registrada en nuby. El sistema identifica al propietario del contrato a partir de la factura de propietario procesada en el período consultado.

Es fundamental que cada propietario tenga sus datos completos y actualizados en su ficha: tipo de documento con código DIAN válido, número de identificación correcto y datos de ubicación (municipio, departamento, país) con sus respectivos códigos DIAN.

## ? Datos del IVA (Facturas de Propietario)

El IVA reportado proviene de las **facturas de propietario procesadas** que cumplen estos criterios:

- Fecha de la factura dentro del período consultado
- El concepto facturado es **comisión del contrato** (el cargo que la inmobiliaria le hace al propietario por gestionar su inmueble)
- La factura está en estado **procesada** (liquidación completada)
- El detalle de la factura incluye un **valor de IVA mayor a cero** (la comisión está gravada con IVA)

### ¿Cuándo la comisión tiene IVA?

La comisión de administración inmobiliaria es un servicio y como tal está gravado con IVA (19%) cuando el propietario del inmueble es un contribuyente del régimen común o responsable de IVA. Si el propietario está en el régimen simplificado o tiene alguna condición especial, la comisión puede no tener IVA, y en ese caso el contrato no aparecerá en este formato.

## ? Número de Contrato

Proviene del registro del contrato de arrendamiento en el módulo de Contratos de nuby. Es el número consecutivo que se le asignó al contrato cuando fue creado.

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

## 6. ¿Qué configuraciones influyen en los resultados? ⚙️

### ? 1. Perfil de la Empresa (Datos del Informado)

El nombre, NIT y demás datos de la inmobiliaria que aparecen en el reporte provienen del **perfil de empresa** configurado en nuby. Si estos datos son incorrectos o están desactualizados, afectarán *todas las filas* del reporte. Antes de generar el XML definitivo, verifica que el perfil esté correcto.

### ? 2. Datos de los Propietarios (Participantes)

Todos los propietarios que aparezcan como participantes en el reporte deben tener sus fichas completas en nuby, incluyendo:

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

### ? 3. Procesamiento de las Liquidaciones

Solo las facturas de propietario en estado **procesado** participan en el reporte. Si alguna liquidación mensual quedó pendiente, las comisiones de ese período no se incluirán.

### ? 4. Comisiones con IVA

Solo se incluyen las facturas de propietario que tienen el concepto de **comisión del contrato** con un valor de IVA mayor a cero. Si la comisión fue facturada sin IVA (por ejemplo, para propietarios exentos), esos contratos no aparecerán en el reporte.

### ? 5. Período de las Facturas

El filtro se aplica sobre la **fecha de la factura**. Solo se incluyen las facturas cuya fecha esté dentro del rango ingresado en el formulario de consulta. Facturas de períodos anteriores o posteriores no se incluirán aunque el contrato esté activo.

### ? 6. Contrato activo con comisión configurada

Para que un contrato aparezca en el reporte, debe haber generado al menos una factura de propietario procesada con comisión e IVA en el período consultado. Los contratos sin comisión configurada o donde la comisión no generó IVA no participan en este formato.

## 7. ¿Qué puede hacer el Administrador de Formatos con el 5250?

### ? ¿Qué es el Administrador de Formatos?

El botón "**Administrar**" en la pantalla de Información Exógena abre una ventana donde se gestionan los formatos del sistema. Desde allí es posible:

- Ver la lista de todos los formatos disponibles
- Para formatos regulares: asociar cuentas del Plan de Cuentas con conceptos DIAN
- Para formatos regulares: definir columnas de cruce

## ? ¿Puede el Administrador modificar el 5250?

**No.** El Formato 5250 es un formato **automático** cuyo contenido está determinado completamente por el sistema, y **no permite ninguna configuración adicional por parte del usuario**. Esto significa:

- El Administrador de Formatos **no muestra el 5250 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 directamente en el sistema**.
- Para modificar el comportamiento del 5250 se requiere intervención del equipo de desarrollo de nuby.

## ? ¿Por qué el 5250 es automático?

Los formatos del grupo 52xx (colaboración empresarial) tienen una lógica especial que depende directamente de los *movimientos de contrato* (facturas de propietario, facturas de arrendatario) y 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 5250, estas opciones no aplican porque la información no viene del Plan de Cuentas sino directamente de las facturas de propietario.

## 8. ¿Cómo exportar el XML para la DIAN?

### ? Paso 1. Genera la previsualización 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 IVA 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. El nombre del archivo seguirá el patrón: `5250_AAAA-MM-DD_AAAA-MM-DD.xml`

## ? Información incluida en el XML

Dato incluido en el XML	Descripción
Tipo de contrato	Siempre corresponde a contrato de colaboración empresarial
Tipo de documento del informado	Tipo de documento de la inmobiliaria (generalmente NIT)
Identificación del informado	NIT o número de la inmobiliaria — igual en todas las filas
Apellidos y nombres del informado	En blanco — la inmobiliaria es una empresa, no una persona natural
Razón social del informado	Nombre oficial de la inmobiliaria — igual en todas las filas
IVA generado	Suma del IVA sobre la comisión del período para ese contrato
IVA recuperado	Siempre es cero
Impuesto al consumo	Siempre es cero
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
NIESPJ v2	Número de Identificación del Establecimiento Permanente de Jurisdicción (siempre vacío)

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 5250 fue actualizado a la Versión 2 con la Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025 (Art. 22). Los cambios principales son:

Característica	Versión 1 (anterior)	Versión 2 (actual)
<b>Número de campos</b>	13 campos en el XML	15 campos en el XML
<b>Número de contrato</b>	No incluido	<input type="checkbox"/> Includido como nuevo campo
<b>Campo NIESPJ</b>	No incluido	<input type="checkbox"/> Includido (siempre vacío para contratos locales)
<b>Agrupación de registros</b>	Un registro por propietario (suma todos sus contratos con la misma inmobiliaria)	Un registro por <b>contrato</b> + propietario (permite ver cada contrato individualmente)

**Impacto práctico:** Con la Versión 2, si un propietario tiene dos contratos activos con comisión e IVA, aparecerá *dos veces* en el reporte (una por cada contrato). En la Versión 1 aparecía una sola vez con la suma de las dos comisiones. Esto permite a la DIAN cruzar la información a nivel de contrato individual.

## 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 (datos de la inmobiliaria) esté correctamente configurado en nuby: nombre oficial, NIT, dirección y datos de ubicación con códigos DIAN. Cualquier error afectará *todas las filas* del reporte.

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

Solo las facturas de propietario 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 como participantes 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 de IVA inesperados, contratos que faltan o no deberían aparecer.

### ? 5. Presenta el 5250 junto con el 5249

Los formatos 5249 (IVA descontable del arrendatario sobre el canon) y 5250 (IVA generado de la inmobiliaria sobre la comisión) son complementarios. La DIAN espera que ambos sean presentados en el mismo envío de información exógena.

### ? 6. Usa el número de envío correcto

La DIAN rastrea los envíos por número correlativo. 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.

### ? 7. Verifica el total de IVA con la declaración

El total de IVA generado que muestra el reporte 5250 debería coincidir con el IVA en ventas registrado en la declaración de renta o en las declaraciones bimestrales de IVA del período. Si hay diferencias significativas, investiga las causas antes de enviar a la DIAN.

## 11. Preguntas frecuentes

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

Porque en este formato la inmobiliaria siempre es el informado. La inmobiliaria es quien presta el servicio de gestión y quien genera el IVA sobre las comisiones. Todos los contratos gestionados por la misma inmobiliaria comparten el mismo informado. Esto es correcto y esperado.

## ¿Por qué el reporte está vacío o tiene pocos registros?

El reporte solo incluye contratos donde la comisión de administración tenga IVA y las facturas estén procesadas. Si la mayoría de tus contratos tienen comisión sin IVA, o si los procesos de liquidación mensual no están completos, el reporte tendrá pocos o ningún registro.

## ¿Cuál es la diferencia entre el IVA generado (5250) y el IVA descontable (5249)?

El **5250** reporta el IVA que la inmobiliaria genera y cobra sobre su comisión de administración — es IVA "en ventas" que la inmobiliaria debe declarar. El **5249** reporta el IVA que el arrendatario paga sobre el canon — es IVA "en compras" que el arrendatario puede descontar. Son dos aspectos tributarios distintos del mismo contrato de arrendamiento.

## ¿Por qué aparece el mismo propietario varias veces?

En la Versión 2, cada fila representa un contrato. Si un mismo propietario tiene dos o más contratos activos con comisión e IVA, aparece una fila por cada contrato. Este es el comportamiento correcto y esperado según la DIAN.

## ¿Qué pasa si la comisión no tiene IVA configurado?

Si la comisión está registrada sin IVA en las facturas de propietario, ese contrato simplemente no aparece en el reporte. Esto puede ocurrir cuando el propietario no es contribuyente responsable de IVA o cuando la comisión fue configurada sin IVA. Consulta con tu asesor tributario si debes incluir esos contratos.

## ¿El "Impuesto al consumo" siempre es cero?

Sí, para los contratos de arrendamiento inmobiliario la comisión de administración no está sujeta al impuesto al consumo. Por eso ese campo siempre aparece en cero. Este campo existe en el formato porque la DIAN lo requiere para otros tipos de contratos de colaboración que sí pueden generar este impuesto.