Formato 5251 — Saldos de Cuentas por Cobrar en Contratos de Colaboración Empresarial

Esta guía explica **qué es, cómo funciona y cómo usar** el Formato 5251 en nuby. El formato reporta a la DIAN los saldos pendientes de cobro a los inquilinos al 31 de diciembre de cada año fiscal, en el marco 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 5251? □□

El **Formato 5251** es uno de los reportes de **Información Exógena** que las empresas deben entregar a la DIAN anualmente. Su nombre oficial es:

> ***Saldos Cuentas por Cobrar a 31 de diciembre en contratos de colaboración empresarial***

? ¿Para qué sirve?

Permite informar a la DIAN los contratos de arrendamiento activos donde el inquilino (participante) tiene facturas pendientes de pago al cierre del año fiscal. El reporte identifica tanto a la inmobiliaria (el *informado*) como a cada inquilino deudor (el *participante en el contrato*).

? Marco legal

- **Artículo 23** — Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025
- Aplica para el año gravable **2025** (presentado en 2026)
- Código de formato: `5251` — Versión actual: `2`

? ¿Quiénes participan?

Rol	¿Quién es?	Fuente en nuby
Informado	La inmobiliaria — la empresa que reporta	Datos de la empresa configurados en nuby (NIT, nombre, dirección)
Participante	El inquilino — quien debe el saldo	Ficha del inquilino registrada en nuby

? ¿Cómo genera nuby este reporte?

El Formato 5251 es un formato **automático** en nuby. Esto significa que su contenido lo calcula el sistema directamente a partir de los contratos y facturas registrados, sin necesidad de configuración adicional. Ver la Sección 7 para más detalles.

> **Novedad en Versión 2:** Se agregan los campos **Número de Contrato** y **NIESPJ**. Además, el reporte ahora muestra *un registro por contrato* (no por inquilino), lo que permite distinguir el saldo de cada contrato individualmente.

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 consultar.

3. ¿Cómo generar el reporte del Formato 5251? □□

? Paso 1. Seleccionar el Formato

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

> *5251 — Saldos Cuentas por cobrar a 31 de diciembre 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 `2025-01-01`.
- **Fecha Final:** Ingresa cualquier fecha del año gravable, por ejemplo `2025-12-31`.

> **Nota técnica:** Sin importar la fecha final que ingreses, el sistema la convierte automáticamente al **31 de diciembre** del año correspondiente. Esto cumple con el requisito de la DIAN de reportar saldos al cierre del año fiscal.

? 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 procesará la información y mostrará los resultados en una tabla con las siguientes columnas visibles:

- Tipo de Contrato
- Concepto
- Número de identificación del informado
- Nombre del tercero informado
- Saldo cuentas por cobrar al 31-12
- Identificación del participante en el contrato
- Nombre del participante en el contrato
- **Número de contrato** (nuevo en versión 2)

> Cada fila es expandible. Al hacer clic en la flecha de expansión, podrás ver todos los campos del registro, incluyendo dirección, código de departamento, municipio, país y el campo **NIESPJ**.

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

Cada fila del reporte corresponde a **un contrato de arrendamiento con saldo pendiente** al 31 de diciembre. A continuación se describe cada campo:

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?

Tipo de Contrato	Indica el tipo de contrato reportado. Siempre corresponde a contrato de arrendamiento. El sistema asigna este valor automáticamente.
Concepto	Código DIAN que clasifica el tipo de operación. Para este formato siempre corresponde a cuentas por cobrar por arrendamientos. El sistema lo asigna automáticamente.
Tipo de documento informado	Tipo de documento de identificación de la inmobiliaria (por ejemplo: NIT). Se toma de los datos de la empresa configurados en nuby.
Número de identificación informado	Número de identificación tributaria (NIT) de la inmobiliaria. Se toma de los datos de la empresa configurados en nuby.
Primer apellido informado	Primer apellido de la empresa informante, si aplica (para personas naturales que actúen como inmobiliaria).
Segundo apellido informado	Segundo apellido de la empresa informante, si aplica.
Primer nombre informado	Primer nombre de la empresa informante, si aplica.
Otros nombres informado	Otros nombres de la empresa informante, si aplica.
Razón social informado	Nombre comercial o razón social de la inmobiliaria. Se toma de los datos de la empresa configurados en nuby.
Dirección informado	Dirección fiscal de la inmobiliaria registrada en nuby.
Código departamento	Código DIAN del departamento de la inmobiliaria (por ejemplo: 05 para Antioquia).
Código municipio	Código DIAN del municipio de la inmobiliaria (por ejemplo: 001 para Medellín).
País	Código DIAN del país de la inmobiliaria (por ejemplo: 169 para Colombia).
Saldo cuentas por cobrar al 31-12	Valor pendiente de cobro al 31 de diciembre: es la diferencia entre el total facturado y los pagos recibidos hasta esa fecha. Solo se incluyen contratos donde exista un saldo sin pagar.
Tipo de documento participante	Tipo de documento de identificación del inquilino (por ejemplo: cédula de ciudadanía, NIT o cédula de extranjería). Se toma de la ficha del inquilino registrada en nuby.
Identificación participante	Número de documento del inquilino. Se toma de la ficha del inquilino registrada en nuby.
Número de contrato Nuevo v2	Número consecutivo con el que está registrado el contrato de arrendamiento en nuby.
NIESPJ Nuevo v2	Número de Identificación del Establecimiento Permanente de Jurisdicción. Actualmente aparece en blanco. Es un campo reservado por la DIAN para uso futuro.

> **¿Por qué un mismo inquilino puede aparecer varias veces?**
> En la Versión 2, cada fila es un *contrato*, no un inquilino. Si un inquilino tiene múltiples contratos con saldo pendiente, aparecerá una fila por cada contrato.

5. ¿De dónde proviene la información? □□

El sistema recopila información de diferentes secciones de nuby para construir el reporte. Aquí te explicamos de dónde proviene cada tipo de dato:

? Datos de la Inmobiliaria (Informado)

Se obtienen de la **configuración de la empresa** registrada en nuby. Incluye: NIT, razón social, dirección, código de municipio, departamento y país.

> Si los datos de tu entidad (dirección, municipio, departamento, NIT, tipo de documento) no están correctamente registrados, el XML generado tendrá errores de validación en la DIAN. Verifica estos datos en la configuración de entidad antes de generar el reporte.

? Datos del Inquilino (Participante)

Provienen de la **ficha del inquilino** registrada en nuby, asociada al contrato de arrendamiento. El sistema extrae: tipo de documento (código DIAN), número de documento, apellidos, nombres o razón social, dirección, municipio, departamento y país del inquilino.

> Es fundamental que el inquilino tenga todos sus datos completos y correctos: tipo de documento DIAN válido, número de identificación, y ubicación geográfica con los códigos DIAN correspondientes.

? Datos del Contrato

El sistema identifica los contratos de arrendamiento a través de las **facturas de arrendamiento** generadas y registradas en nuby. El número de contrato que aparece en el reporte es el número consecutivo asignado al contrato en el módulo

de contratos.

? Datos de las Facturas y Saldos

El sistema evalúa las facturas asociadas a los contratos de arrendamiento, aplicando los siguientes criterios:

- **Fecha de vencimiento** ≤ 31 de diciembre del año reportado (facturas vencidas o con fecha de vencimiento en el año fiscal).
- **Estado de factura**: Solo se incluyen facturas en estado **Activo** (1) o **Parcialmente pagado** (3). Las facturas anuladas o canceladas no se reportan.
- **Saldo pendiente positivo**: Solo se reportan facturas donde el valor total sea mayor a los pagos recibidos hasta el 31 de diciembre.

? Cálculo del saldo

El saldo reportado se calcula así:

> **Saldo = Valor total de facturas del contrato − Suma de pagos hasta el 31-12**

Los pagos solo se cuentan si tienen **fecha ≤ 31 de diciembre** del año reportado y no están marcados como anulados en el sistema.

> **Atención:** Los pagos registrados con fecha posterior al 31 de diciembre *no se descuentan* del saldo reportado, aunque el contrato esté ya saldado. Esto es correcto según la normativa: el reporte es el estado al cierre del año fiscal.

6. ¿Qué configuraciones influyen en los resultados? ⚙

Aunque el Formato 5251 no se configura desde el Administrador de Formatos (ver Sección 7), existen varios datos del sistema que sí afectan directamente la información reportada:

? 1. Datos de la Entidad

Los datos del **informado** (NIT, razón social, dirección, municipio, departamento, país) provienen del registro de entidad del sistema. Si modificas estos datos, el XML generado reflejará los cambios inmediatamente.

? 2. Datos de los Terceros (Inquilinos)

La información de identificación de cada inquilino se toma de la **ficha del tercero** en nuby (módulo Terceros). Campos relevantes:

- Tipo de documento (debe ser el código DIAN correspondiente)
- Número de identificación o NIT
- Apellidos y nombres (o razón social para empresas)
- Dirección
- Municipio y departamento (con código DIAN)
- País (con código DIAN)

? 3. Contratos y Movimientos

El sistema detecta los contratos de arrendamiento mediante los movimientos de tipo **"FACTURA INQUILINO"**. Si un contrato no tiene ningún movimiento de este tipo registrado, no aparecerá en el reporte aunque tenga facturas pendientes.

? 4. Estado de las Facturas

Solo se incluyen facturas en estado **Activo** o **Parcialmente pagado**. Las facturas anuladas o canceladas no se incluyen en el reporte.

? 5. Tipo de factura de arrendamiento

El sistema está configurado para reconocer cuáles facturas corresponden a arrendamientos de inquilinos. Esta configuración raramente requiere ajustes, pero si se modificara, el reporte podría incluir o excluir contratos distintos.

? 6. Pagos registrados

Los pagos aplicados a las facturas hasta el 31 de diciembre del año reportado reducen el saldo declarado. Un pago mal registrado (fecha incorrecta o anulado incorrectamente) puede afectar el saldo que se reporta.

7. ¿Qué puede hacer el Administrador de Formatos con el 5251? □□

? ¿Qué es el Administrador de Formatos?

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

- Ver la lista de todos los formatos disponibles
- Para formatos regulares: agregar o eliminar códigos contables y columnas de cruce
- Para usuarios del sistema (internos): crear nuevos formatos o modificar metadatos

? ¿Puede el Administrador modificar el 5251?

> **No.** El Formato 5251 es un formato **automático** cuyo contenido está determinado completamente por el sistema, y **no permite configuración adicional por parte del usuario**. Esto significa:

- El Administrador de Formatos **muestra el 5251** en la lista, pero no permite agregar códigos contables ni columnas de cruce para él.
- Toda la lógica de cálculo de columnas, valores, filtros y estructura del reporte está **programada directamente en el sistema**.
- Para modificar el comportamiento del 5251 se requiere intervención del equipo de desarrollo de nuby.

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

Para los formatos regulares (1001, 1003, 1005, etc.), el Administrador permite:

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

Para el Formato 5251, estas opciones no aplican porque la información no viene del Plan de Cuentas sino directamente de los contratos y facturas.

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

? Paso 1. Generar la previsualización primero

Antes de exportar el XML, te recomendamos previsualizar el reporte para revisar que todos los datos sean correctos (identificaciones de terceros, saldos, direcciones).

? Paso 2. Seleccionar la salida "XML"

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

? Paso 3. Descargar el archivo

El sistema generará automáticamente la descarga del archivo XML. El nombre del archivo tendrá el formato: `5251_AAAA-MM-DD_AAAA-MM-DD.xml`

? Información incluida en el XML

El archivo XML contiene, por cada contrato reportado, los siguientes datos:

Dato incluido en el XML	Descripción
Tipo de contrato	Siempre corresponde a contrato de arrendamiento
Concepto	Código DIAN para cuentas por cobrar de arrendamientos
Tipo de documento del informado	Tipo de documento de la inmobiliaria (por ejemplo: NIT)
Identificación del informado	NIT de la inmobiliaria
Apellidos del informado	Primer y segundo apellido de la empresa, si aplica
Nombres del informado	Nombre o nombres de la empresa, si aplica
Razón social del informado	Nombre comercial o razón social de la inmobiliaria
Dirección del informado	Dirección fiscal de la inmobiliaria
Departamento	Código DIAN del departamento de la inmobiliaria
Municipio	Código DIAN del municipio de la inmobiliaria
País	Código DIAN del país de la inmobiliaria
Saldo al 31 de diciembre	Valor pendiente de cobro al cierre del año fiscal
Tipo de documento del participante	Tipo de documento del inquilino (por ejemplo: cédula, NIT)
Identificación del participante	Número de documento del inquilino

Dato incluido en el XML	Descripción
Número de contrato v2	Número consecutivo del contrato en nuby
NIESPJ v2	Número de Identificación del Establecimiento Permanente de Jurisdicción (siempre vacío para contratos locales)

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

> **Cantidad de registros en el XML:** El encabezado del archivo XML incluye un campo que indica la cantidad total de contratos reportados. Este valor no corresponde a la suma de los saldos, sino al número de filas del reporte. Esto es el comportamiento esperado según el estándar DIAN.

9. Recomendaciones antes de reportar a la DIAN

? 1. Verifica los datos de la entidad

Asegúrate que el NIT, la razón social, la dirección y los códigos de ubicación (municipio, departamento, país) de la inmobiliaria estén actualizados y correspondan exactamente a los que tiene registrados la DIAN.

? 2. Revisa los datos de los inquilinos

Todos los inquilinos con saldo pendiente deben tener:

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

? 3. Concilia los saldos antes de reportar

Verifica que los saldos mostrados en el reporte corresponden a tus registros contables al 31 de diciembre. Compara con el informe de cartera pendiente.

? 4. Revisa primero en "Previsualizar"

Siempre genera primero la previsualización para identificar posibles errores en los datos (documentos duplicados, saldos inesperados, inquilinos sin datos de ubicación) antes de generar el XML definitivo.

? 5. Usa el número de envío correcto

La DIAN rastrea los envíos por número correlativo. Si ya enviaste un archivo con número 1 y debes corregirlo, usa el número 2 para el reenvío y sigue la instrucción del portal MUISCA para la corrección.

? 6. Recuerda el cambio de versión

Desde el año gravable 2025, el Formato 5251 es la **Versión 2**, que incluye el número de contrato. Si usas plantillas de envíos anteriores, asegúrate de usar la versión actualizada del XML.

10. Preguntas frecuentes □

¿Por qué no aparecen todos mis contratos en el reporte?

El reporte solo incluye contratos que tienen facturas de inquilino con saldo pendiente al 31 de diciembre. Si un contrato tiene todas sus facturas pagadas, no aparecerá en el Formato 5251.

¿Por qué aparece el mismo inquilino varias veces?

En la Versión 2, cada fila representa un *contrato*. Si un inquilino tiene varios contratos activos con saldo pendiente, aparece una vez por cada contrato. Esto es el comportamiento esperado y correcto.

¿El saldo incluye intereses de mora?

Solo si los intereses de mora están registrados como parte del valor de la factura en nuby. El sistema calcula el saldo a partir del valor total de la factura menos los pagos, sin distinguir entre capital e intereses.

¿Qué pasa si cambio la fecha final a una fecha que no es 31 de diciembre?

El sistema ignora el día y mes que ingreses en la fecha final y los reemplaza automáticamente por el 31 de diciembre del año ingresado. Esto garantiza que el reporte siempre sea al cierre del año fiscal.

¿Por qué el campo NIESPJ está siempre vacío?

El campo **NIESPJ** (Número de Identificación del Establecimiento Permanente de Jurisdicción) está reservado por la DIAN para uso futuro en el contexto de contratos internacionales. Para el caso colombiano estándar de arrendamientos locales, siempre va vacío.

¿Por qué el Administrador de Formatos no me deja agregar cuentas al 5251?

Porque el Formato 5251 es un formato "especial" que no usa el plan de cuentas. Su información viene directamente de los contratos y facturas del sistema. Ver la Sección 7 para más detalles.

¿Puedo exportar el reporte a Excel para revisarlo?

Sí. Selecciona la opción **"Excel"** en el campo "Formato del Archivo" antes de consultar. Esto descargará el reporte completo con todas las columnas en formato de hoja de cálculo.

Revisión #3
Creado el 22 mayo 2026 15:41:50 por Isabel Higuita
Actualizado el 22 mayo 2026 16:16:38 por Isabel Higuita