

Formato 5252 — Saldos de Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre en Contratos de Colaboración Empresarial

Esta guía explica **qué es, cómo funciona y cómo usar** el Formato 5252 en nuby. El formato reporta a la DIAN las deudas pendientes de pago a los propietarios 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 5252? ☐☐

El **Formato 5252** es uno de los reportes de **Información Exógena** que las empresas deben entregar a la DIAN anualmente. Su nombre oficial es:

“ **Saldos de Cuentas por Pagar al 31 de diciembre en contratos de colaboración empresarial** ”

? ¿Para qué sirve?

Permite informar a la DIAN los contratos de administración de inmuebles donde la inmobiliaria tiene facturas de propietario pendientes de pago al cierre del año fiscal. En otras palabras, reporta lo que la inmobiliaria le *debe* a los propietarios de los inmuebles que administra. El reporte identifica tanto a la inmobiliaria (el *informado*) como a cada propietario acreedor (el *participante en el contrato*).

? ¿Cuál es la diferencia con el Formato 5251?

Estos dos formatos son complementarios y forman un par:

Formato	¿Qué reporta?	¿A quién le debe quién?
5251	Cuentas por cobrar	El inquilino le debe a la inmobiliaria
5252	Cuentas por pagar	La inmobiliaria le debe al propietario

? Marco legal

- **Artículo 24** — Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025
- Aplica para el año gravable **2025** (presentado en 2026)
- Código de formato: — Versión actual:

? ¿Quiénes participan?

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

? ¿Cómo genera nuby este reporte?

El Formato 5252 es un formato **automático** en nuby. Esto significa que su contenido lo calcula el sistema directamente a partir de las facturas de propietario pendientes, 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 propietario), lo que permite distinguir el saldo de cada contrato individualmente cuando un propietario tiene varios inmuebles en administración.

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 5252?



? Paso 1. Seleccionar el Formato

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

“ **5252 — Saldos de cuentas por pagar al 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 .
- **Fecha Final:** Ingresa cualquier fecha del año gravable, por ejemplo .

Nota: 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
- Tercero informado
- Saldo cuentas por pagar 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 administración de inmueble con factura de propietario pendiente de pago** 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 colaboración empresarial. El sistema asigna este valor automáticamente.
Concepto	Código DIAN que clasifica el tipo de operación. Para este formato siempre corresponde a cuentas por pagar en contratos de colaboración. 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 pagar al 31-12	Valor pendiente de pago al propietario al 31 de diciembre. Corresponde al saldo vigente de la factura de propietario al corte del año fiscal. Solo se incluyen contratos donde exista un saldo sin pagar.

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?
Tipo de documento participante	Tipo de documento de identificación del propietario (por ejemplo: cédula de ciudadanía, NIT o cédula de extranjería). Se toma de la ficha del propietario registrada en nuby.
Identificación participante	Número de documento del propietario. Se toma de la ficha del propietario registrada en nuby.
Número de contrato Nuevo v2	Número consecutivo con el que está registrado el contrato de administración 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 propietario puede aparecer varias veces?

En la Versión 2, cada fila es un *contrato*, no un propietario. Si un propietario tiene múltiples inmuebles en administración con saldo pendiente, aparecerá una fila por cada contrato activo.

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 Propietario (Participante)

Proviene de la **ficha del propietario** registrada en nuby, asociada al contrato de administración del inmueble. El sistema extrae: tipo de documento (código DIAN),

número de documento, apellidos, nombres o razón social, dirección, municipio, departamento y país del propietario.

Es fundamental que el propietario 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 administración a través de las **facturas de propietario** 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 de propietario asociadas a los contratos de administración, aplicando los siguientes criterios:

- **Fecha de vencimiento** \leq 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**. Las facturas anuladas, canceladas o parcialmente pagadas no se reportan en este formato.
- **Saldo pendiente positivo:** Solo se reportan facturas donde exista un valor pendiente de pago al propietario.

? Cálculo del saldo

El saldo reportado corresponde directamente al **saldo vigente de la factura de propietario** al momento del corte. Es el valor que la inmobiliaria debe aún al propietario según el registro de la factura en nuby.

Atención: Las facturas de propietario deben estar correctamente registradas y con sus saldos actualizados en nuby. Un saldo mal registrado (factura no liquidada, pago duplicado o error en la facturación) afectará directamente el valor reportado a la DIAN.

6. ¿Qué configuraciones influyen en los resultados?

Aunque el Formato 5252 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 (Propietarios)

La información de identificación de cada propietario 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 administración mediante los movimientos de tipo "**Factura Propietario**". Si un contrato no tiene ningún movimiento de este tipo registrado, no aparecerá en el reporte aunque haya deudas pendientes con el propietario.

? 4. Estado de las Facturas

Solo se incluyen facturas en estado **Activo** con saldo pendiente. Las facturas anuladas o canceladas no se incluyen en el reporte. A diferencia del Formato 5251, las facturas parcialmente pagadas tampoco se incluyen.

? 5. Tipo de factura de propietario

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

? 6. Saldos de las facturas de propietario

El saldo reportado se toma directamente del valor pendiente de cada factura de propietario. Si una factura tiene un saldo incorrecto (por error en la liquidación o en el registro de pagos), ese error se verá reflejado directamente en el reporte.

7. ¿Qué puede hacer el Administrador de Formatos con el 5252?

? ¿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 5252?

No. El Formato 5252 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 5252** 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 5252 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 del Plan de Cuentas
- **Columnas para cruces:** Definir criterios de cruce con otras cuentas

Para el Formato 5252, estas opciones no aplican porque la información no viene del Plan de Cuentas sino directamente de los contratos y las facturas de propietario.

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 propietarios, 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: `5252_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 colaboración empresarial
Concepto	Código DIAN para cuentas por pagar en contratos de colaboración
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

Dato incluido en el XML	Descripción
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 pago al propietario al cierre del año fiscal
Tipo de documento del participante	Tipo de documento del propietario (por ejemplo: cédula, NIT)
Identificación del participante	Número de documento del propietario
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 propietarios

Todos los propietarios 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 de cuentas por pagar a propietarios al 31 de diciembre. Compara con el informe de facturas de propietario pendientes.

? 4. Revisa primero en "Previsualizar"

Siempre genera primero la previsualización para identificar posibles errores en los datos (documentos duplicados, saldos inesperados, propietarios 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 5252 es la **Versión 2**, que incluye el número de contrato. Si usas plantillas de envíos anteriores, asegúrate de usar la versión actualizada del XML.

? 7. Presenta los Formatos 5251 y 5252 juntos

Estos dos formatos son complementarios. La DIAN espera que ambos sean presentados en el mismo envío de información exógena. Verifica que los saldos del 5252 sean consistentes con las facturas de propietario registradas en nuby.

10. Preguntas frecuentes

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

El reporte solo incluye propietarios que tienen facturas de propietario activas con saldo pendiente y con fecha de vencimiento anterior o igual al 31 de diciembre. Si todas las facturas de un propietario están liquidadas, no aparecerá en el Formato 5252.

¿Por qué aparece el mismo propietario varias veces?

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

¿Cuál es la diferencia entre el Formato 5251 y el 5252?

El Formato 5251 reporta las **cuentas por cobrar**: lo que los inquilinos le deben a la inmobiliaria. El Formato 5252 reporta las **cuentas por pagar**: lo que la inmobiliaria le debe a los propietarios. Son las dos caras de la misma moneda dentro de los contratos de colaboración empresarial.

¿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 administración de inmuebles locales, siempre va vacío.

¿Por qué el saldo del reporte no coincide con lo que yo tengo en contabilidad?

El Formato 5252 toma el saldo directamente de las facturas de propietario registradas en nuby. Si hay diferencias, verifica que todas las facturas de propietario del período estén correctamente registradas y que los pagos realizados a los propietarios hayan sido aplicados correctamente en el sistema.

¿Este formato aplica solo para contratos de arrendamiento?

El Formato 5252 aplica para los contratos bajo los cuales la inmobiliaria administra inmuebles de terceros y genera facturas de propietario. En el contexto de nuby, estos son los contratos de administración inmobiliaria donde la empresa actúa como intermediaria entre el propietario y el inquilino.

Revisión #1

Creado el 22 mayo 2026 16:14:25 por Isabel Higuita

Actualizado el 22 mayo 2026 16:15:44 por Isabel Higuita