**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

En términos de lo dispuesto por el art. [\*] del código civil vigente para el Estado de [\*], celebran por su propio derecho el contrato de arrendamiento “EL CONTRATO” la sociedad denominada [\*] representada por [\*] como “EL ARRENDADOR”, y por la otra parte la sociedad mercantil denominada [\*] representada por la señora [\*] a quien en lo sucesivo se le denominara como “EL ARRENDATARIO”, los cuales aceptan y hacen las siguientes declaraciones y clausulas:

**DECLARACIONES**

**PRIMERA.-** Declara “EL ARRENDADOR”:

**I.1.** Que es una persona moral de nacionalidad mexicana, constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública numero [\*] de fecha [\*] pasada ante la fe del licenciado [\*], Corredor Publico numero [\*] del Estado de [\*].

**I.2.** Que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, y cuenta con cédula de identificación fiscal con clave [\*].

**I.3** Es legítimo propietario del edificio ubicado en [\*] de los cuales es materia del arrendamiento el local [\*] que cuenta con una superficie de [\*] metros cuadrados, con derecho exclusivo de [\*] cajones de estacionamiento( en lo sucesivo Inmueble) según lo acredita con la Escritura Publica Numero [\*] de fecha [\*] otorgada ante la fe del Lic. [\*], Notario Público Número [\*] de la Ciudad de [\*], cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de [\*].

**I.4.** Que tiene interés y es su voluntad otorgar en arrendamiento a “EL ARRENDATARIO” el uso y goce de “EL INMUEBLE” descrito en la Declaración **I.3** anterior y que los mismos se encuentran en óptimo estado de uso y funcionamiento.

**I.5.** “EL ARRENDADOR” manifiesta bajo protesta de decir verdad que “EL INMUEBLE” se encuentra libre de toda limitación de dominio y uso, y cuenta con la autorización de uso de suelo comercial o de cualquier otro tipo necesarias para que sea utilizado para los propósitos o los fines indicados en el presente Contrato y que dicha autorización no se encuentra ni limitada ni revocada en forma alguna.

**I.6.**  No existe juicio alguno en el que se encuentre involucrado “EL INMUEBLE”; y

**1.7.** “EL INMUEBLE” cuenta con la autorización de la autoridad correspondiente para un uso de suelo comercial.

**SEGUNDA.-** Declara “EL ARRENDATARIO” a través de su representante que tiene interés en arrendar “EL LOCAL” anteriormente descrito, además:

**II.1.-** Que es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número [\*] Volumen [\*], de fecha [\*], otorgada ante la fe del Licenciado [\*], Notario Público Número [\*] de [\*].

**II.2.-** Que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, y cuenta con cédula de identificación fiscal con clave [\*].

**II.3.-** Que para los efectos legales del presente Contrato, señala como su domicilio el ubicado en [\*].

**TERCERA.-** Declaran ambas partes que el presente Contrato tendra por objeto el arrendamiento de “EL INMUEBLE” anteriormente señalado.

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.-** En virtud del presente contrato “EL ARRENDADOR” da en arrendamiento “EL INMUEBLE” descrito en la declaración numero I.3, con buena calidad y cumpliendo todas las características de higiene y salubridad requeridas por la ley a favor de “EL ARRENDATARIO”.

El importe del arrendamiento es de $[\*] por metro cuadrado, por lo que de una superficie total de “EL LOCAL” de [\*], la cantidad total a cubrir por “EL ARRENDATARIO” asciende a $[\*] más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

Tal importe se generará de manera mensual y deberá ser cubierto por “EL ARRENDATARIO” al arrendador en periodos de [\*] meses, por lo que dentro del primer mes del trimestre se pagaran [\*] meses de renta por adelantado y al inicio del segundo trimestre se pagaran otros [\*] meses de renta y así sucesivamente, debiéndose de realizar estos pagos durante los primeros 5 días del mes que corresponda.

Tal cantidad se ajustará automáticamente de manera anual de acuerdo al INPC, o bien de común acuerdo entre las partes, en caso de que no exista ningún acuerdo escrito entre ambas partes respecto del incremento, aplicará de manera automática el ajuste anual de acuerdo al INPC.

El importe del pago de arrendamiento incluye: [\*].

Las PARTES acuerdan que el pago de la renta convenida se efectuará en el domicilio de “EL ARRENDADOR” señalado en la Declaración I.3 de este instrumento, o a elección dé “EL ARRENDATARIO”, también podrá ser pagado mediante depósito o transferencia electrónica a la siguiente cuenta bancaria a nombre de ”EL ARRENDADOR”:

|  |  |
| --- | --- |
| **BANCO:** | [\*] |
| **NÚMERO DE CUENTA:** | [\*] |
| **CLABE INTERBANCARIA:** | [\*] |
| **TITULAR DE LA CUENTA:** | [\*] |
| **SUCURSAL:** | [\*] |

**“**EL ARRENDATARIO” tendrá derecho a usar [\*] cajones de estacionamiento, los cuales únicamente podrán ser utilizados para estacionar vehículos de dimensiones no mayores a una camioneta de [\*] pasajeros, sin que puedan estacionarse camiones, remolques y/o vehículos similares, dichos cajones no podrán destinarse para ningún otro uso, en caso de que el arrendatario le dé un uso distinto o estacione vehículos diversos será acreedor a una pena equivalente a $[\*] por cada día en que subsista la violación, los números de cajones a los que tendrá derecho son los siguientes: [\*].

“EL ARRENDADOR” en este acto señala como datos de contacto para dar seguimiento a las inquietudes y molestias derivadas de este contrato, señalando como datos de contacto:

TELEFONO. [\*]

DIRECCION. [\*]

E MAIL. [\*]

**SEGUNDA.** El término del arrendamiento será de [\*] años forzosos para ambas partes contado a partir del [\*], y concluyendo el día [\*], salvo que El Arrendatario ejerza su derecho de renovar, debiendo notificar al ARRENDADOR, con un plazo de tres meses antes de que se de el vencimiento del plazo, su intencion de renovar, mediante un a carta firmada con acuse de recibo al ARRENDADOR, a fin de que se negocien entre las partes los nuevos terminos del contrato, pudiendo el ARRENDADOR, rehusarse a la renovacion del contrato por asi convenir sus intereses, sin responsabilidad alguna.

No obstante la fecha de vigencia de arrendamiento como se estipula anteriormente, El Arrendador se obliga a entregar a El Arrendatario las llaves del Inmueble a la fecha de firma del presente contrato, con la intención de que El Arrendatario pueda realizar las adecuaciones necesarias (mediante la autorización previa y por escrito por parte de El Arrendador) arreglos, e instalación de mobiliario que cumpla con el objeto de uso de El Arrendatario.

El importe del arrendamiento estipulado en la Cláusula Primera del presente contrato empezará a correr en el primer trimestre de la vigencia del contrato mismo el cual da inicio el [\*].

**TERCERA.-** Si “EL ARRENDATARIO” no cubriere las rentas o cualquier pago que se derive de este contrato en la forma y términos pactados en la cláusula primera, tal incumplimiento o retraso generará un interés moratorio a razón del [\*] mensual sobre la cantidad total adeudada, cuantas veces se presente el caso.

Así mismo “EL ARRENDATARIO” no podrá retener la renta en ningún caso y bajo ningún título judicial o extrajudicial, ni por falta de composturas o reparaciones, salvo que los mismos sean cubiertos por “EL ARRENDATARIO” y no pagados o entregados por “EL ARRENDADOR”.

Así mismo, cuando “EL ARRENDADOR” reciba cantidades menores a las estipuladas en este contrato, o las reciba de manera extemporánea, las mismas se aplicarán primero al pago de intereses moratorios, Impuesto al Valor Agregado por ambos conceptos y, de haber algún remanente, éste se aplicará como abono al importe de la renta, sin que por ese motivo se entiendan modificados los términos y condiciones del presente Contrato.

**CUARTA.-** “EL ARRENDATARIO” pagará íntegra toda la renta, aún y cuando ocupe “EL LOCAL” solo parte del mes de que se trate.

**QUINTA.-** “EL LOCAL” deberá destinarse única y exclusivamente para oficinas, en sentido restrictivo, sin que pueda establecerse una ampliación o variación del mismo, ni siquiera a título de anexidad o conexidad.

No obstante lo anterior, “EL ARRENDADOR” podrá autorizar, a su discreción, “AL ARRENDATARIO” para que amplíe o cambie el destino de la oficina, previa solicitud escrita que deberá presentar al arrendador, teniendo que dar respuesta éste último en un plazo máximo de 15 días naturales posteriores a su presentación; en caso de no obtener respuesta alguna por parte de “EL ARRENDADOR” ésta se considerara como una negación para el cambio o ampliación del giro.

**SEXTA.-** El mantenimiento de las reparaciones menores, tales como pintura del interior del local, mantenimiento en los sanitarios y reparaciones de fugas menores dentro de los mismos, mantenimiento de las puertas de acceso y chapas, así como cambio de focos en plafones y actividades relacionadas de “EL LOCAL” serán a cargo de “EL ARRENDATARIO”, por lo tanto, las reparaciones mayores, serán cubiertas por “EL ARRENDADOR”.

En caso de que “EL ARRENDATARIO” omita cumplir con lo antes señalado, “EL ARRENDADOR” mandará hacer las reparaciones necesarias transmitiendo su costo al ARRENDATARIO, quien mientras ocupe “EL LOCAL”, deberá de mantenerlo en todo momento aseado y con buena presentación.

De igual manera, al concluir el arrendamiento, “EL ARRENDATARIO” deberá entregar “EL LOCAL” en las buenas condiciones en que la recibe, y queda pactado por las partes que toda mejora quedará a beneficio de “EL LOCAL”, sin que “EL ARRENDATARIO” le pueda reclamar el pago de algún gasto o costo de dichas mejoras, aún y cuando éste último haya autorizado el llevarlas a cabo, ya que toda mejora se entenderá que tiene como objeto principal la adaptación de “EL LOCAL” para el funcionamiento del giro autorizado al “ARRENDATARIO”; sin embargo, cualquier obra o trabajo que lleve a cabo “EL ARRENDATARIO” sin autorización de ”EL ARRENDADOR” será causal de rescisión de este contrato, con el consiguiente pago de daños y perjuicios, por lo anterior queda expresamente acordado entre las partes que cualquier mejora o adaptación fija que se realice en “EL LOCAL” al término del Contrato quedara en beneficio de “El Arrendador” sin que “El Arrendatario” pueda solicitar el pago de dichas mejoras o adaptaciones a “El Arrendador”, las mejoras no podrán ser retiradas por el “ARRENDATARIO” bajo ningún supuesto.

**SÉPTIMA.-** Toda obra de edificación, adaptación, acondicionamiento y remodelación de “EL LOCAL” arrendado, aún y cuando sea de mejora, así como la instalación de cualquier anuncio o letrero en su fachada, requerirá, como se ha mencionado, de autorización previa y escrita de “EL ARRENDADOR”, a quien “EL ARRENDATARIO” deberá solicitar por escrito acompañando el proyecto y especificaciones de materiales que se emplearán. “EL ARRENDADOR” podrá aceptar o rechazar la solicitud a su discreción, sin expresión de causa, dentro de los 15 días hábiles siguientes, pero siempre lo hará por escrito, por lo que cualquier alegación de autorización verbal carecerá de validez. En caso de no obtener respuesta alguna por parte de “EL ARRENDADOR” ésta se considerara como negada.

En todo caso, corresponderá al “ARRENDATARIO” obtener previamente las licencias y permisos correspondientes y entregar una copia de ellos al “ARRENDADOR” para que éste le autorice el inicio de los trabajos, sin que “EL ARRENDATARIO” pueda hacerlo sin tal autorización. “EL ARRENDATARIO” siempre será el único responsable por la violación a las leyes y reglamentos respectivos, obligándose a sacar en paz y a salvo a “EL ARRENDADOR” de cualquier problema en que se le involucre derivado de omisiones de “EL ARRENDATARIO”.

De igual manera “EL ARRENDATARIO” queda obligado a cumplir con todas y cada una de las Leyes, Reglamentos y Disposiciones Ambientales y Ecológicas aplicables al giro que destine a la localidad arrendada y en especial los giros de naturaleza contaminante, quienes deberán adoptar las medidas necesarias para que sus descargas residuales cumplan con las normas aplicables antes de que las mismas ingresen al drenaje común del centro comercial, obligándose a sacar en paz y a salvo al “ARRENDADOR” de cualquier reclamo, demanda, denuncia o procedimiento en que a éste se le involucre o se tramite en su contra, además de indemnizarlo de todo daño o perjuicio que éste último resienta con motivo de la violación a las Normas Ecológicas o de cualquier otro tipo en que incurra “EL ARRENDATARIO”.

**OCTAVA.-** Queda expresamente pactado entre las partes que “EL ARRENDATARIO” no podrá subarrendar, ceder ni traspasar temporal ni permanentemente la totalidad o una porción de la localidad arrendada bajo ningún supuesto, a menos que cuente con autorización previa y por escrito de parte de “EL ARRENDADOR”.

**NOVENA.-** EL LOCAL, cuenta con un Reglamento Interno, el cual EL ARRENDATARIO manifiesta conocer y el cual se agrega en copia al presente contrato bajo el Anexo A, dicho reglamento establece las penalidades y reglas de funcionamiento convivencia y uso de las áreas comunes, por lo que desde este momento las partes acuerdan someterse al mismo y acuerdan que la sociedad que administra el local, gestionara todas las obligaciones y sanciones al mencionado reglamento, acordando las partes que dichas penas podrán serán cobradas directamente por la sociedad que administra la totalidad del inmueble.

Dicho reglamento podrá modificarse de manera unilateral, debiendo únicamente EL ARRENDADOR entregar una copia con acuse de recibo al ARRENDATARIO.

**DÉCIMA.-** “EL ARRENDADOR” queda liberado de responsabilidad por cualquier robo, daño o pérdida que en personas o bienes puedan sufrir “EL ARRENDATARIO”, sus socios, funcionarios, empleados, clientes, proveedores o cualquier tercero relacionado con él, ya sean en la localidad arrendada y/o en cualquier parte del LOCAL, ya que el precio del arrendamiento no incluye servicios de vigilancia, protección o seguro alguno.

“EL ARRENDATARIO” estará obligado a contratar un seguro de responsabilidad civil, en la cual el primer beneficiario sea EL ARRENDADOR, dicho seguro deberá de ser contratado con una compañía autorizada para realizarlo y deberá de ser por daños ocasionados por incendio, desastres naturales, inundaciones y cualquier otro daño que pudiera ocasionarse al LOCAL derivado del uso del mismo, dicha póliza deberá de ser entregada en un plazo no mayor de 90 días siguientes a la firma del presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.-** “EL ARRENDADOR” tendrá el derecho de rescindir el presente Contrato y pedirá a “EL ARRENDATARIO” la desocupación de “EL LOCAL”, si éste deja de pagar oportunamente y de la manera pactada **dos** de las rentas mensuales, ya sean consecutivas o no en el periodo de arrendamiento, acordadas en la cláusula primera y segunda de este contrato, la recisión y desocupación tendrá efecto de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2360, fracción I del código civil vigente en el Estado, así mismo se pactan las siguientes causas de rescisión:

1. Ceder, traspasar, subarrendar o de cualquier otra forma transmitir la posesión de la localidad arrendada, ya sea temporal o permanentemente.
2. Modificar la estructura, fachada, adaptación y/o decoración del interior o exterior de “EL LOCAL” originalmente construida sin el previo consentimiento por escrito de “EL ARRENDADOR”.
3. Almacenar y/o utilizar materiales que por su peso excesivo o naturaleza inflamable o explosiva, pongan en riesgo el bien arrendado, el edificio o la seguridad de terceros.
4. Instalar cualquier anuncio o letrero en la fachada del bien arrendado que no haya sido previamente autorizado por escrito de quien tenga facultades de parte de ”EL ARRENDADOR”.
5. Utilizar “EL ARRENDATARIO” o sus empleados los pasillos y áreas comunes de la Unidad Comercial, para cualquier propósito distinto al de entrada y salida de la localidad arrendada, así como efectuar cualquier tipo de propaganda en dichas áreas sin la autorización escrita de “EL ARRENDADOR”.
6. Violar las disposiciones del reglamento interno, en las formas tiempos y penalidades que el propio reglamento establezca.
7. Omitir obtener las licencias, permisos, vistos buenos y autorizaciones necesarias para el legal funcionamiento del giro mercantil autorizado y/o no exhibirle los comprobantes respectivos al arrendador dentro de los tres días hábiles siguientes a que éste los solicite.
8. No dar cumplimiento estricto a las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones aplicables a su giro, incluyendo las obligaciones Ambientales y Ecológicas que adquiere por este contrato.
9. Cualquier violación y/o incumplimiento de “EL ARRENDATARIO” a los términos de este contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Al concluir el arrendamiento “EL ARRENDATARIO” deberá desocupar y devolver “EL LOCAL” al “ARRENDADOR” sin necesidad de requerimiento previo, ateniéndose a lo estipulado en la cláusula sexta, ya que mientras no lo haga, a partir del mes siguiente y durante que “EL ARRENDATARIO” siga ocupando “EL LOCAL”, los importes de la renta se incrementarán en un [\*]%, por todo el tiempo en que ocupe “EL LOCAL”.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, las deberá cubrir “EL ARRENDATARIO” en los tiempos y forma establecida en la cláusula primera del presente Contrato, sin que por ello deba entenderse por novado o prorrogado este Contrato, ni en perjuicio de las acciones legales que correspondan al “ARRENDADOR” para reclamar la recuperación de la posesión de ”EL LOCAL” y demás prestaciones que por ley y contractualmente le correspondan, las cuales podrá ejercitar en todo momento y en la vía y forma que considere más conveniente a sus intereses.

En caso de que “EL ARRENDADOR” deba demandar por cualquier causa la entrega y recisión del Contrato ante autoridades jurisdiccionales “EL ARRENDATARIO” deberá pagar a “EL ARRENDADOR” por concepto de pena convencional, además de los intereses moratorios y las rentas mensuales vencidas, la cantidad de 3 meses de renta equivalente a [\*].

**DÉCIMA TERCERA.-** La renta mensual se revisara cada [\*] meses contados a partir de la firma del presente y se ajustará automáticamente de manera anual de acuerdo al INPC cada mes de diciembre , o bien de común acuerdo entre las partes, en caso de que no exista ningún acuerdo escrito entre ambas partes respecto del incremento, aplicará de manera automática el ajuste anual de acuerdo al INPC.

**DECIMA CUARTA.-** Ambas PARTES acuerdan que “EL ARRENDATARIO” cubrirá por su cuenta el importe de las cuotas de los servicios de agua (se pagarán en base al total de consumo dividido en los metros cuadrados arrendados), drenaje, energía eléctrica, gas, televisión por cable, teléfono y cualquier otro servicio que se contrate durante toda la vigencia del presente Contrato o bien hasta que desocupe de manera total “EL LOCAL” y le sea entregado a “EL ARRENDADOR”; por lo tanto “EL ARRENDATARIO” será responsable por el uso que haga de los servicios de que disponga y de cualquier otro servicio adicional o especial que se requiera. Así mismo, deberá de entregar una copia del comprobante de pago de todos los servicios al “ARRENDADOR” al momento de la terminación o desocupación de “EL LOCAL”.

Adicionalmente “EL ARRENDADOR” podrá solicitar en cualquier tiempo que “EL ARRENDATARIO” le compruebe que está al corriente en estos pagos de servicios; el incumplimiento a esta obligación por dos meses consecutivos dará derecho al “ARRENDADOR” de rescindir el presente Contrato, pudiéndole exigir además importe de los servicios no pagados por “EL ARRENDATARIO” y el monto de la pena convencional establecida en la cláusula décima segunda de este Contrato.

En consecuencia, una vez terminado este Contrato, “EL ARRENDATARIO” se obliga a devolver el “LOCAL” libre de cualquier adeudo por concepto de cualquier servicio que contrate y reciba en el mismo, en el entendido de que deberán de estar 100% cancelados todos los servicios contratados para EL LOCAL.

**DECIMA QUINTA.-** La falta de cumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriormente estipuladas, es motivo suficiente para dar por terminado el presente Contrato, y en consecuencia “EL ARRENDATARIO” deberá desocupar la localidad arrendada y entregarla al “ARRENDADOR” dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes de que éste último le notifique la rescisión y su causa, en el entendido de que mientras no cumpla con dicha desocupación y entrega, se incrementará el importe de la renta en los mismos términos previstos en la cláusula Décima Segunda de este Contrato y se hará acreedor a la pena convencional establecida en dicha cláusula, sin perjuicio de que en todo momento “EL ARRENDADOR” tendrá el derecho de ejercitar las acciones legales que le correspondan antes las Autoridades Judiciales competentes para reclamarle a “EL ARRENDATARIO” la declaración judicial de dicha rescisión y la desocupación y entrega a su favor de la localidad arrendada, más el pago del cumplimiento de las demás prestaciones que procedan.

EL ARRENDATARIO ,como lo manifestó en la cláusula NOVENA de este Contrato, se manifiesta conocedor del reglamento interno del edificio, en el que se encuentra ubicado EL LOCAL, por lo que en este acto reconoce su validez y acuerda en someterse al mismo, aceptando todas las obligaciones y reconociendo las penas a las que puede ser sujeto en caso de incumplimiento del mismo, por lo que el ADMINISTRADOR del edificio podrá aplicarle el reglamento en sus términos y cobrar las sanciones que en él se estipulan, estando obligado a su pago y reconociendo que en caso de no cubrirlas en los términos que establezca y según lo determine el propio reglamento podrá el ARRENDADOR rescindirlo sin responsabilidad para él, así como de cobrar las sanciones pendientes de pago en los términos del citado reglamento.

**DÉCIMA SEXTA.-** A la firma de este contrato “EL ARRENDATARIO” entrega a “EL ARRENDADOR”, la cantidad de [\*] por concepto de depósito, cantidad que le será devuelta sin causar intereses, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a los que desocupe y devuelva la localidad arrendada, siempre que demuestre haber cumplido con todos los pagos y las obligaciones que a su cargo se establecen en este instrumento y el local se entregue en perfectas condiciones.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** “EL ARRENDADOR” entrega en este acto a “EL ARRENDATARIO” el local arrendado con los siguientes terminados e inventario: Se anexa listado y fotos del local como Anexo B.

“EL ARRENDATARIO” manifiesta que recibe en perfecto estado el inventario de “EL LOCAL” y se obliga a devolverlo en el mismo estado que los recibe, salvo el deterioro por el uso normal de las instalaciones, al término del Contrato, en caso de que alguna parte del inventario se entregue en mal estado, “EL ARRENDATARIO” estará obligado a pagarlo como nuevo, cantidad que “EL ARRENDADOR” podrá retener del depósito entregado o si este fuera insuficiente podrá demandarle el cobro adicional a “EL ARRENDATARIO”.

**DECIMA OCTAVA.-** Las PARTES acuerdan que durante la vigencia del presente Contrato, y salvo que se convenga por escrito otra cosa entre las PARTES, toda comunicación entre ellas se hará de manera escrita y entregada en los domicilios establecidos en las Declaraciones **I.3** Y **II.3**  de este Contrato y recabando el acuse de recibo correspondiente.

**DÉCIMA NOVENA.-** Para el efecto de interpretación su cumplimiento de los extremos de este Contrato, para el caso de controversia, así como por cualquier otra causa, las partes se someten expresamente a la jurisdicción a los tribunales de esta ciudad de [\*], renunciando para este fin al fuero que tuviere por concepto de domicilio presente o futuro en los términos de los Artículos [\*] del Código de Procedimiento Civiles del Estado de [\*].

**UNA VEZ LEIDO Y ACORDADO LO ANTERIOR, LAS PARTES PROCEDEN A REALIZAR LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO, LIBRE DE DOLO, COACCION O MALA FE EN LA CIUDAD DE** [\*]**. A** [\*]**.**