

# Manuel Lisandro Knight

## Economista y Consultor en Turismo

Email: [mk@KnightConsultLLC.com](mailto:mk@KnightConsultLLC.com)

Firma: KnightConsult LLC, Washington DC

Teléfono +1 202 285-1080 voz & +1 202 315-3400 fax



### 35 años de experiencia

- Estudios de factibilidad & “due diligence” para financiamiento proyectos
- Asesoramiento sobre sector Turismo y afines
- Estrategias para destinos de todo tipo
- Valuaciones de bienes raíces de uso comercial

### Competencias adicionales

- Consultas sobre marco de inversión en turismo
- Áreas protegidas y planes de usos públicos
- Estudios aeroportuarios

### Títulos profesionales

- MA Economía 1987 Univ. of Maryland, USA
- Certificado Valuación Inmobiliaria 1982 NYU
- Postgrado Administración Turística 1973 Surrey Univ. RU

### Empleos anteriores

- Consultor para turismo -PA Consulting Group, Washington DC 2001-7
- Economista turismo y transporte - Nippon Koei Co. Ltd., Tokio 1991-94
- Consultor industrias de hospitalidad - Pannell Kerr Forster Consulting, New York City 1978-84
- Comerciante hoteles “llave en mano” -Groupe Thomson SODETEG Engineering, París 1973-77

Con más de tres décadas de experiencia en el campo de planeamiento físico y económico para todo tipo de proyectos de turismo, el Sr. Manuel Lisandro Knight es un especialista en estudios de factibilidad de proyectos que buscan atraer financiamiento y en la preparación de planes maestros y estratégicos para destinos nuevos y antiguos. A través de sus misiones a más de 70 países, de los cuales 23 fueron a países de las Américas, él está íntimamente familiarizado con las condiciones de riesgo y de recompensa en los países en vías de desarrollo. Desempeña sus misiones con objetividad total, ya que no tiene vínculos con ningún grupo hotelero o financiero ni agencia de desarrollo. En el pasado, ocupó diversas posiciones de relevancia en firmas de Francia, Reino Unido, Japón y EEUU, donde adquirió una vasta experiencia que hoy pone al servicio de promotores inmobiliarios y de agencias de desarrollo.

Para sus clientes del sector privado como promotoras y empresas hoteleras, el Sr. Knight puede preparar estudios de factibilidad para proyectos de inversión y valuaciones de hoteles y terrenos. Ha servido también como asesor a bancos con carteras turísticas. A modo de ejemplo, ha realizado estudios para hoteles de 15 habitaciones situados en la selva tropical centro-americana, para hoteles en zonas urbanas de hasta 1,950 habitaciones [Marriott New York Marquis], e incluso para aeropuertos inmensos como el de Kansai International en Osaka, Japón. Ha servido de experto en hotelería para litigios relacionados con hoteles, clubes de golf, balnearios y casinos. Se ha especializado en la región de la Cuenca del Caribe y Centroamérica.

En el sector público ha dirigido equipos multi-disciplinarios para planes maestros de destinos enteros, y para planes estratégicos. También sirve de asesor independiente para ministerios de turismo e instituciones de desarrollo. En misiones de apoyo a destinos históricos ha formulado programas para: Belén y Jerusalén en La Tierra Santa; el desierto rosado de Lawrence of Arabia, la Ruta Maya de Centroamérica, el casco histórico de Damasco, y para el palacio africano de la Reina de Saba. Igualmente, puede realizar planes para definir los usos públicos en zonas de patrimonio frágil tales como las áreas protegidas y los parques arqueológicos, con el trazado de directrices y lineamientos de sostenibilidad. Desde el 2008 Sr. Knight sirve de juez para el “Destination Scorecard” de la publicación *National Geographic Traveler*, un proyecto del **Centro de Destinos Sostenibles** de la National Geographic Society.

### Competencias primarias

- Estudios de factibilidad para proyectos turísticos
- Consejos sobre estrategia de mercado para destinos
- Proyecciones de demanda para hotel-tienda- oficina en zonas francas y pueblos nuevos
- Valuaciones, estudios 'mejor uso' de terrenos
- Testimonio de experto para litigios de turismo [daños económicos]

### Competencias adicionales

- Asesoramiento sobre inversión en turismo
- Perfiles socio-económicos y sistemas de información gerencial 'MIS' del sector turismo
- Investigación de mercado sobre industrias turísticas
- 'Re-Usado Adaptado' de edificios históricos

### Clientes representativos

- International Finance Corporation, Grupo Banco Mundial
- Banco Inter-americano de Desarrollo
- Banco Centroamer. de Integración Económica
- Asian Develop. Bank
- Nippon Koei Co Ltd
- Aecom International
- PKF Consulting
- Marriott Corporation
- Hilton Hotels USA
- CDC Development Solutions

### Sector Privado – Ejemplos de experiencia

- Morgans Rock Pacific Resort, **Nicaragua**: Formuló para el promotor una serie de recomendaciones sobre la posición de mercado, índices de desempeño financiero y selección de operadora. El establecimiento es un eco-destino con posada, villas, club de golf y aeródromo situado en medio de un bosque de caoba regenerado en la región del Pacífico nicaragüense.
- Estudios de mejor uso de terrenos urbanos: En distintas ciudades de **México**, Islas del **Caribe**, Arabia Saudita y de EUA preparó valuaciones de terrenos e identificación de usos más valiosos según el método de ingreso potencial. En Jeddah organizó una campaña de investigación de 1,500 consumidores, turistas y peregrinos para crear perfiles de demanda como parte de la valuación de 4 terrenos.
- Holiday Inns Europa, **Madrid** y **París**: Preparó evaluaciones de factibilidad, confirmando la demanda a largo plazo para hoteles comerciales en los centros de cada ciudad. Por recomendación suya, el hotel en París fue combinado con el famoso Théâtre Bobino de Montparnasse, un edificio clasificado de patrimonio francés.
- Proyecto USAID “Livelihoods & Income from the Environment” (**Sustento e ingresos desde el medio ambiente**): Preparó un perfil económico para el turismo de submarinismo en el Mar Rojo de Egipto, y una campaña de investigación en Europa que incluía un sondeo de 500 turistas y 50 tour mayoristas, para medir el desempeño de la **Riviera del Mar Rojo** de Egipto con 60,000 habitaciones.
- Hyatt Corporation y accionistas: En **Puerto Rico**, actuando como testigo-experto dentro de un litigio, realizó una valuación de los balnearios Hyatt Cerromar Beach y Dorado Beach con 500 habitaciones y todos sus servicios anexos junto a unos terrenos de playa y diversos activos.
- Promotores variados y bancos acreedores: Reportó observaciones sobre la salud de activos hoteleros en **Aruba, Tegucigalpa, Roatán, San José de Costa Rica** entre otros. Hizo recomendaciones sobre la disposición de cada activo.
- Samuel Montagu Bank, Reino Unido: Preparó una valuación del moderno club de yates **venezolano** “Carenero” y sus dependencias así como de su cartera de membresía. En Londres, presentó un reporte al síndico de los bancos europeos acreedores.
- Subic Bay Hoteles y Casino, **Filipinas**: Por cuenta de un inversionista medio-oriental hizo un análisis de perspectivas para el turismo local e internacional y para los casinos aplicando varios escenarios de reducción de servicios aéreos.
- Hilton Hotels USA, Marriott International: Preparó estrategias de expansión para **América del Sur** usando como base un modelo de parámetros ponderados socio-económicos y turísticos. Calificó el marco regulador y nivel de competencia en las ciudades más importantes.
- Willard Inter-Continental Hotel, Washington DC: Estudio de factibilidad para la reconstrucción del hotel histórico de 350 habitaciones a realizarse por Oliver Carr y Inter-Continental Hotels.

### Competencias primarias

- Diagnóstico y planificación estratégica para el sector turismo
- Planes maestros y planes de acción para destinos
- Planeamiento urbano y regional para turismo
- Planes para la activación de la empresa privada en industrias turísticas
- Conservación de zonas históricas y turísticas
- Planes de privatización de activos turísticos

### Competencias adicionales

- Manejo del clima de inversión y planes de promoción
- Diseño de usos públicos con lineamientos para áreas protegidas y de patrimonio
- Destinos balnearios y de peregrinaje y manejo de la estacionalidad
- Diagnósticos del servicio aéreo internacional
- Conversión de bases aéreas para usos civiles

### Clientes representativos

- Banco Mundial-FIAS
- UNESCO
- US Trade Dev Agency
- USAID
- Japan International Cooperation Agency (JICA-JBIC)
- Asian Development Bank
- Banco Interamericano de Desarrollo

### Sector Público – Ejemplos de experiencia

- **La Ruta Maya**-Plan de Turismo Sostenible, BID. Como jefe de equipo preparó un análisis de los mercados potenciales y perfiles de usuarios para cada uno de los cinco países por los que pasa esta ruta de patrimonio cultural, compuesto de 12 parques arqueológicos de Centroamérica. Preparó pronósticos a 20 años de flujos de turismo a cada país, de ingresos y administró un conjunto de encuestas donde participaron 1,200 viajeros y 250 empresarios.
- Estudio del Potencial de inversión en turismo de la región centroamericana: Como jefe de equipo, formuló un catalogo de inversiones posibles en **Guatemala, El Salvador, Nicaragua y Costa Rica** en sectores como alojamiento, urbanismo, transporte aéreo, transporte acuático, instalaciones en áreas protegidas, y capacitación. Trabajó con ministerios y asociaciones de turismo de cada país. Financiado por JICA.
- Misión de la Definición del Programa del Banco Mundial *Ciudades Exportadoras de Honduras*: Por encargo del Instituto Hondureño de Turismo, diseñó una metodología de apoyo para cuatro ciudades entre las que se incluía las Ruinas de Copán. Formuló un conjunto de intervenciones sobre la 'calidad de la vida' en apoyo al rol de anfitrión de cada ciudad.
- Programa de relanzamiento del turismo en **Haití** – USAID: Para un programa de fomento de inversión, preparó una serie de actividades para el Ministerio de Turismo y la Cámara de Turismo a fin de reactivar el turismo cultural, comercial y de reuniones. Hizo recomendaciones para la recuperación y expansión del tráfico de cruceros de la Royal Caribbean Lines en Labadee.
- Estudio del Plan Estratégico Nacional de Ecoturismo en **República Dominicana**: Como miembro del equipo JICA, estableció el marco legal e institucional para la ejecución de una estrategia de ecoturismo para las Secretarías de Turismo y de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Se incluyeron medidas y reformas para estimular la creación de servicios ecoturísticos de alta calidad en parques y comunidades fuera de los polos turísticos establecidos.
- Autoridad de la Zona Económica Especial de Aqaba, **Jordania**: Preparó una estrategia a largo plazo para las inversiones públicas y privadas en el corazón de la ciudad y en su franja costera estableciendo una zona hotelera urbanísticamente integrada.
- Cartera de préstamos en mora - Banco Centroamericano de Integración Económica en Honduras: Entregó recomendaciones con respecto a 5 propiedades hoteleras en ciudades e islas de **Centroamérica** vinculados a préstamos problemáticos.

- Proyecto de Turismo Sostenible de **Etiopía** - Banco Mundial: Con el propósito de elaborar un plan de robustecimiento para la ciudad de Axum como destino cultural y religioso, y en asociación con un arquitecto de patrimonio, definió un programa de intervenciones con presupuesto de EU\$7 millones para fortalecer este 'cluster' del circuito norteño cultural. Se incluyeron antigüedades, iglesias y monasterios.
- Iniciativa de Turismo Sostenible del **Mar Rojo, Egipto**: En un equipo financiado por la USAID, colaboró con oficiales e inversionistas en hoteles para definir un juego de incentivos para promover reformas y mejores prácticas ambientales en la construcción y operación de hoteles y otros proyectos en zonas costeras. También se lograron innovaciones en la entrega de servicios públicos.
- PNUD Oficina de Desarrollo, Ciudad de Luxor, **Egipto**: Escribió un documento para inversionistas sobre una futura ciudad a construirse en las riberas del Nilo, destinada a la re-ubicación de 20 hoteles situados en la zona arqueológica.
- Estudio del triángulo de crecimiento **Indonesia-Malasia-Tailandia** para el Banco Asiático de Desarrollo: Elaboró un programa de fomento de industrias turísticas de los tres países ubicadas en zonas costeras del Estrecho de Malaca, el cual incluía reformas reglamentarias referentes al transporte de pasajeros, los cambios migratorios y la armonización del marco de inversión.
- Conferencia de Turismo sostenible en zonas costeras - Quintana Roo, **México**: Impartió una presentación sobre herramientas de manejo sostenible de balnearios en la Riviera Maya, delineando medidas idóneas para su aplicación a nivel federal y local.

## Idiomas

- Inglés – nativo
- Francés – excelente
- Español – excelente
- Portugués – básico
- Japonés – básico

## Ciudadanía

Estados Unidos de América