

ITEM# 1.8

CONDITIONAL USE PERMIT: Drive-Thru Service Window – El Porton
2311 N. Conway Avenue, Ste. 10
Lot 2, Shops at 495
C-3
Rebeca Avendano

REVIEW DATA

The subject site is located approximately 320' North of W. Griffin Parkway along the west side of Conway Avenue. The applicant is leasing a 3,500 sq.ft. suite within a commercial plaza that includes a Drive-Thru Window along the southside of the building. The applicant opened her Mexican and Seafood Restaurant in December 2024 and would like to start utilizing the existing Drive-Thru Service Window for pick-up only. Access to the drive-thru service window is off a 35' driveway off of Conway Avenue, there is enough stacking of up to 11 vehicles. Staff notes that applicant has a conditional use permit for the sale and on-site consumption of alcoholic beverages that was approved in August 2024 for a period of 2 years after obtaining their business license.

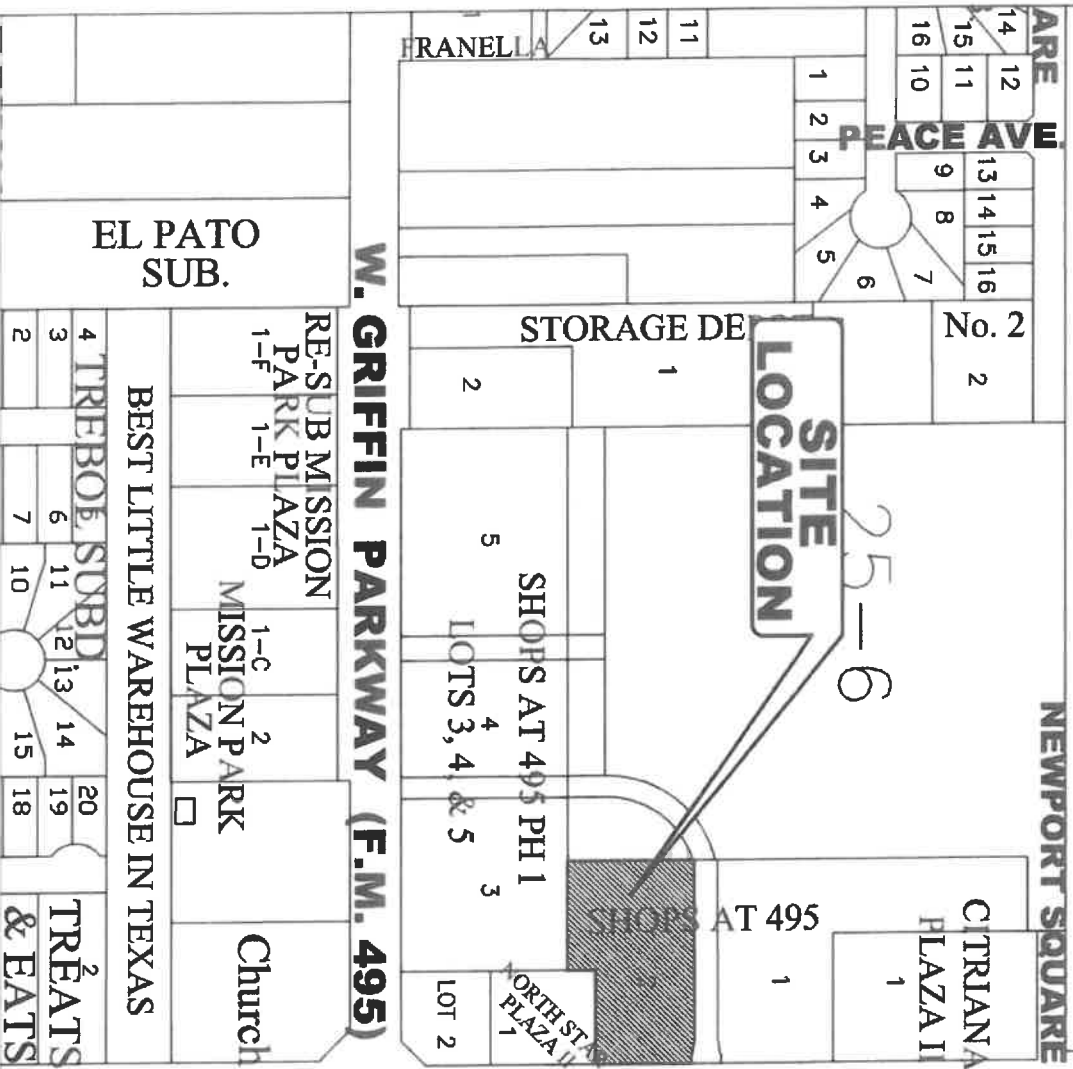
- **Hours of Operation:** Monday – Sunday from 8am to 10pm
- **Staff:** 11 employees in different shifts.
- **Parking:** In viewing the floor plan, there is a total of 82 seating spaces, which require 27 parking spaces (82 seats/ 1 space for every 3 seats = 27.3 parking spaces). It is noted that the parking area is held in common (69 existing parking spaces) and are shared with other businesses.
- **Sale of Alcohol:** Section 6-4 states: "...the sale of all alcoholic beverages within 300 feet of any church, public school, private school or public hospital, is hereby prohibited. There are no such uses within 300' of this site.

REVIEW COMMENTS: Staff mailed out 18 notices to the property owners within a 200' radius of the site and there have been no comments in favor or against this request forwarded to the Planning Department.

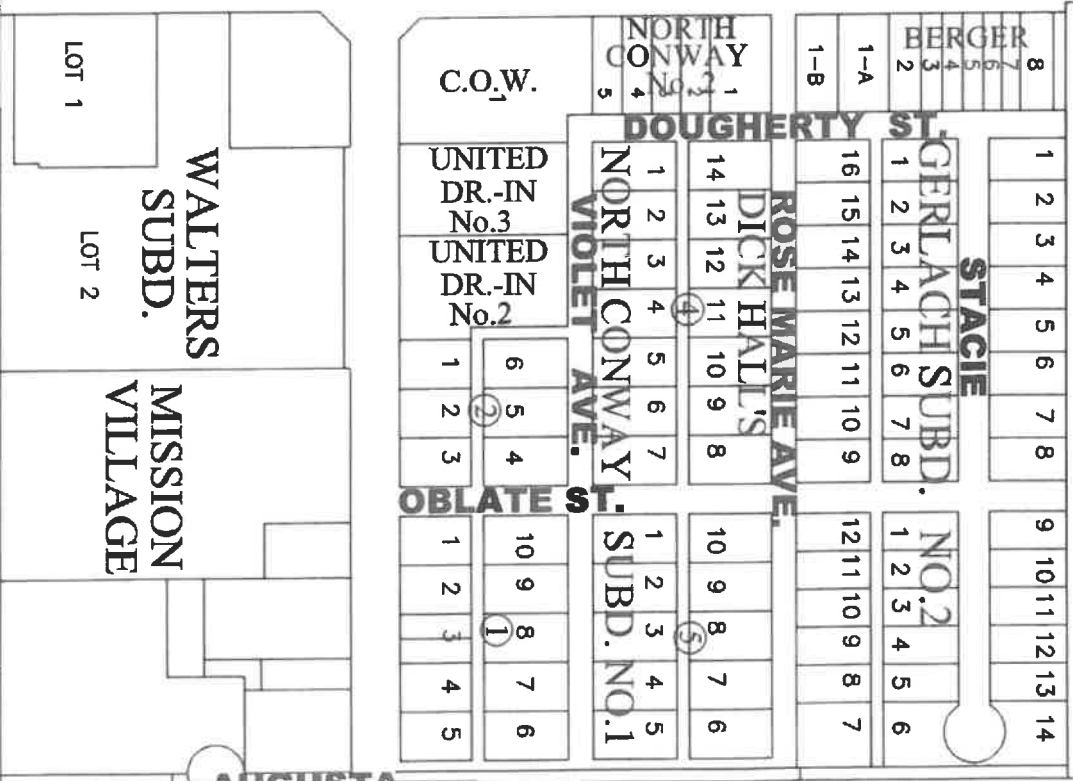
RECOMMENDATION: Staff recommends approval subject to:

- 1) 1-year re-evaluation in order to asses this new business,
- 2) Must comply with all City Codes (Building, Fire, Health, etc.), and
- 3) CUP not transferable to others

200' H.C.I.D. No. 1 EDINBURG



MAIN CANAL R.O.W.



CITY OF MISSION

HIDALGO COUNTY, TEXAS

1201 E. 8th Street
MISSION, TX 78572

PH: (936) 580-6672
FAX: (936) 580-6680

No.

200' H.C.I.D. No. 1 EDINBURG

MAIN CANAL R.O.W.

NEWPORT SQUARE

No. 2

CITRANA PLAZA II

25-6

SITE LOCATION

SHOPS AT 495

STORAGE DE

SHOPS AT 495 PH 1

LOTS 3, 4 & 5

CONWAY (S. H. 107)

W. GRIFFIN PARKWAY (F.M. 495)

RE-SUB MISSION PARK PLAZA

1-F 1-E 1-D

MISSION PARK PLAZA

Church

BEST LITTLE WAREHOUSE IN TEXAS

EL PATO SUB.

4 TREBOLE SUBD

TREATS & EATS

NGETREE SUBD.

STACIE

GERLACH SUBD.

NO. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	6
16	15	14	13	12	11	10	9	12	11	10	9	8	7

ROSE MARIE AVE.

DICK HALL'S

DOUGHERTY ST.

10	9	8	7	6
----	---	---	---	---

NORTH CONWAY

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

VIOLET AVE.

UNITED DR.-IN No. 3

UNITED DR.-IN No. 2

10	9	8	7	6
----	---	---	---	---

OBLATE ST.

WALTERS SUBD.

MISSION VILLAGE

LOT 1 LOT 2



CITY OF MISSION
HIDALGO COUNTY, TEXAS

1201 E. 8th Street
MISSION, TX 78572

PH: (956) 580-4672
FAX: (956) 580-4680

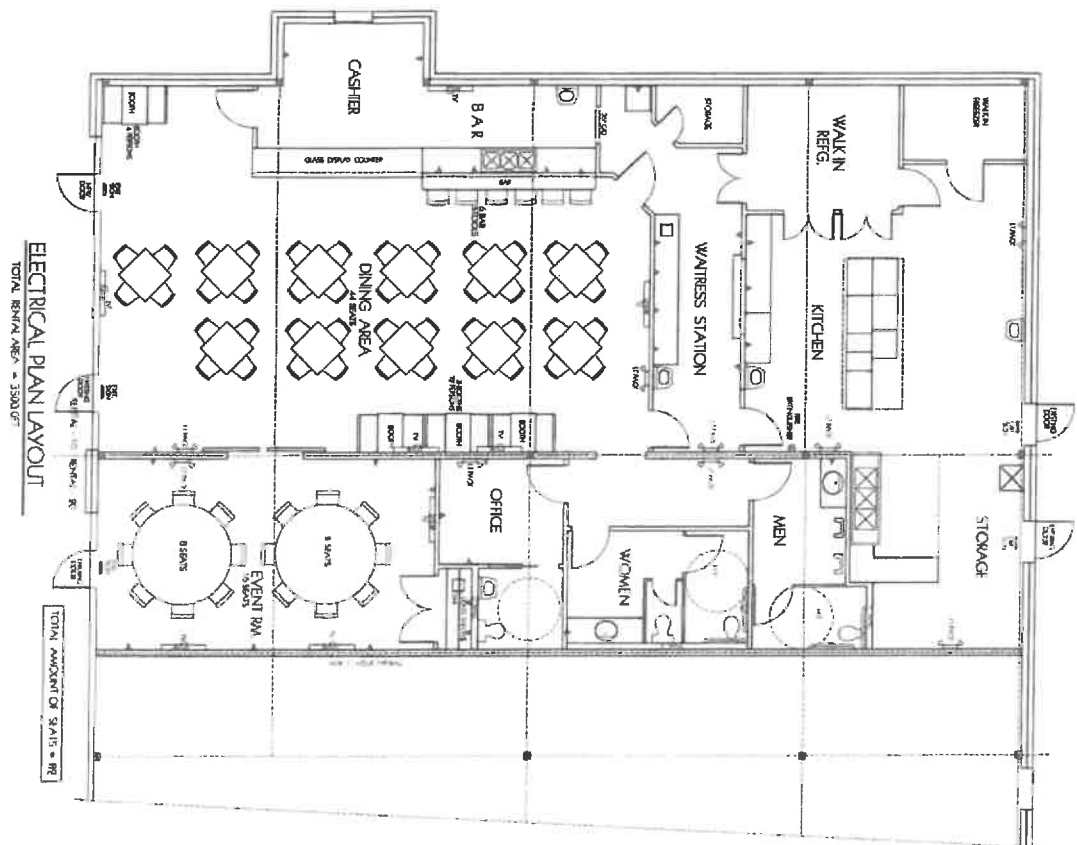
No.

**SITE
LOCATION**

CONWAY AVE. (S.H. 107)

GRIFFIN PKWY (F.M. 495)





ELECTRICAL PLAN LAYOUT

TOTAL BMTA AREA = 3300 SF

TOTAL AMOUNT OF SEATS = 88



South Texas Designs

PROJECT EL PORTON RESTAURANT AT SHOPS AT 495 - LOT-2
OWNER • BUILDER

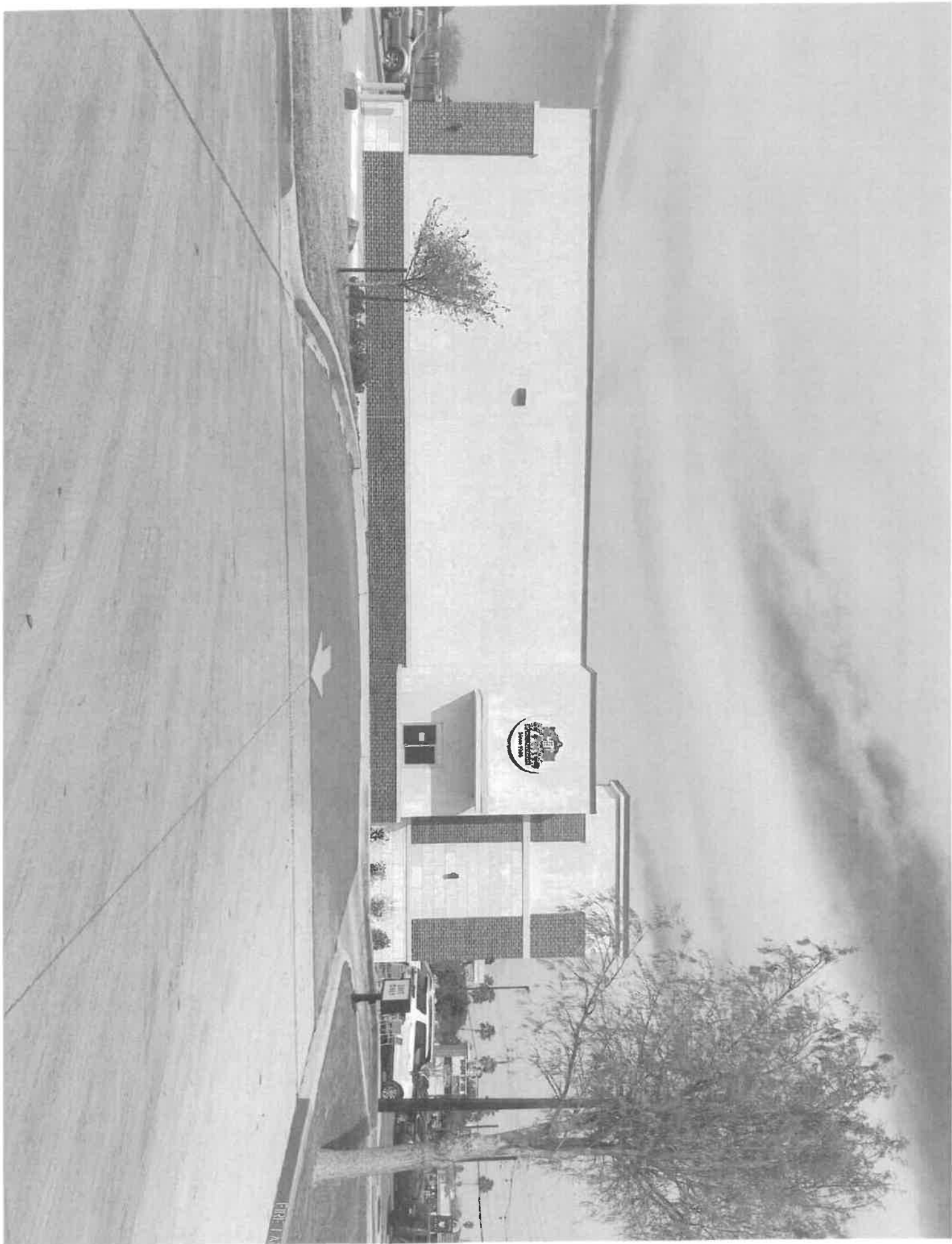
SCALE 1/4"=1'-0"

REVISIONS	BY

220 BELLAIR, SUITE 100, DALLAS, TEXAS 75201 (214) 407-4400









El Portón

Mexican Kitchen, Seafood & Bar

EDINBURG MCALLEN MISSION



PLATILLOS MEXICANOS

Agrega una quesadilla a la plancha por \$1.95

CHICKEN FAJITA PLATE

Se sirve con arroz, frijoles charros, una quesadilla y tortillas

Hacia Sombbrero por \$1.49 extra

\$13.95

BEEF FAJITA PLATE

Se sirve con arroz, frijoles charros, una quesadilla y tortillas

Hacia Sombbrero por \$1.49 extra

\$14.95

BEEF FAJITA CON CAMARONES

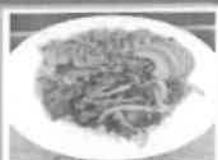
Se sirve con arroz, frijoles charros, una quesadilla y tortillas

\$16.95

LAMINILLAS DE RIBEYE

Laminillas de Ribeye cocinadas con cebolla y chile morron. Se sirve con arroz, frijoles charros y tortillas

\$14.95



BIG BOTANA PLATE FIESTA

\$17.95

Fajita de Res o de Pollo con Sausage sobre una cama de nuestras tostaditas crujientes y encima una generosa capa de frijoles refritos y otra de queso americano gratinado. Se acompaña con quesadilla, arroz, ensalada, y las tortillas de su elección.

BISTEC RANCHERO

\$13.95

Cortadillo de Solomillo de Res cocinado exquisitamente en una deliciosa salsa ranchera con el auténtico sazón de la cocina casera mexicana

CABRITO EN SALSA

\$22.95

Exquisitamente cocinando en corte entero de carne y hueso guisado al tradicional estilo Nuevo Leon. Se acompaña con arroz, frijoles refritos y tortillas

La carne de cabrito pertenece a la categoría de carne blanca. El cabrito es la carne de la carne que se vende antes de cumplir 2 meses y con un peso aproximadamente de 18-22 lbs



MILANESA DE RES

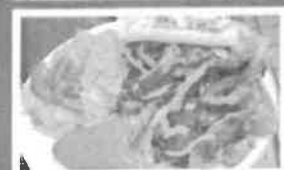
\$14.95

Carne de res en corte sabana con un delicioso empanizado. Se sirve con papas fritas, arroz, frijoles refritos y tortillas

TAMPIQUEÑA DE RES

\$15.95

Bistec de Res a la plancha. 2 Enchiladas Americanas. Se sirve con arroz, frijoles refritos y tortillas



Big Botana Plate Fiesta



Bistec Ranchero



Milanesa de Res



Tampiqueña de Res

ENCHILADAS Y FLAUTAS

Se acompañan con arroz rojo y frijoles refritos

FLAUTAS DE POLLO

\$12.95

Pollo guisado en salsa de tomate envuelto en tortilla de maíz doradas y crujientes, se sirven con lechuga, tomate, queso fresco, crema y aguacate

ENCHILADAS AMERICANAS

\$11.95

Tortillas de maíz doradas rellenas de queso americano, bañadas con nuestra deliciosa salsa y cubiertas de queso gratinado

ENCHILADAS SUIZAS

\$12.95

Tortillas de maíz doradas rellenas de pollo, bañadas en nuestra deliciosa salsa Suiza y cubiertas de queso gratinado y crema

ENCHILADAS MEXICANAS

\$11.95

Tortillas de maíz doradas rellenas de queso fresco, con nuestra deliciosa salsa preparada con chiles secos y especias que le dan su sabor único van cubiertas de queso fresco y crema

ENTOMATADAS DE POLLO

\$12.95

Tortillas de maíz doradas rellenas de pollo, bañadas con nuestra deliciosa salsa de tomate y cubiertas de queso fresco y crema

ENTOMATADAS MI TIERRA

\$14.95

Tortillas de maíz doradas rellenas de pollo, bañadas con nuestra deliciosa salsa de tomate y cubiertas de queso fresco y crema. Se acompañan con un Bistec a la plancha



Flautas de Pollo



Enchiladas Americanas



Enchiladas Suizas



Enchiladas Mexicanas



Entomatadas de Pollo



Entomatadas Mi Tierra

CALDOS

CALDO DE POLLO

\$10.95

Carne de pollo y vegetales. Se sirve con arroz y tortillas



Caldo de Pollo

CALDO DE RES

\$12.95

Carne de res y vegetales. Se sirve con arroz y tortillas

CALDO DE MARISCO

\$13.95

Se sirve con arroz blanco



Caldo de Marisco

CALDO DE CAMARÓN Y PESCADO

\$13.95

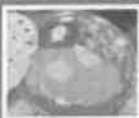
Se sirve con arroz blanco

ALMUERZOS

DE TODO EL DIA
Con Tortillas de Haina o Maíz

HUEVOS RANCHEROS \$8.95

2 huevos al gusto bañados en salsa ranchera con papitas y frijoles refritos

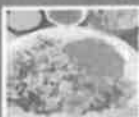


Huevos Rancheros

MACHACADO CON HUEVO \$10.95

2 huevos revueltos con Carne Seca de Res exquisitamente sazonada
Se sirven con papitas, frijoles refritos y nuestra deliciosa salsa ranchera

*A la Mexicana \$11.95



Machacado con Huevo

PAPAS CON HUEVO \$8.95

2 huevos revueltos con papas
Se sirven con tocino, frijoles y salsa ranchera



Chorizo con Huevo

CHORIZO CON HUEVO \$9.95

2 huevos revueltos con chorizo San Manuel
Se sirven con papitas, frijoles y salsa ranchera

APERITIVOS

ENSALADA DE LA CASA \$11.95

Nuestra famosa ensalada con pollo a la parrilla elaborada con lechugas mixtas, tomate, cebolla morada, zanahoria y aguacate con el toque especial de nuestro propio aderezo

SOPA DE LA CASA \$10.95

Sopa Poblana con pollo, elote blanco mexicano y variedad de vegetales coronado con queso fresco



SOPA DE FIDEO

Regular \$5.95

Con carne \$6.95

Con carne y frijoles de la olla \$7.95



Sopa de Fideo con Carne y Frijoles

FLAUTAS AHOGADAS \$10.95

3 Deliciosas Flautas Rellenas de Pollo, para chopear en la deliciosa Sopa de Fideo. Se acompaña con lechuga, tomate, crema y queso fresco

PANCHOS \$11.95

Nuestras Tostaditas de maíz cargadas de sabor con frijoles refritos y queso americano gratinado, coronados con el delicioso BISTEC a la plancha

QUESO FUNDIDO

Queso gratinado en comal con tortillas

CON CHORIZO A LA PLANCHA \$9.95

CON RAJAS Y ELOTE A LA PLANCHA \$10.95

PLATANOS FRITOS \$10.95

Rebanadas de Plátano Macho Maduro cubiertas con la combinación perfecta CREMA Y QUESO FRESCO.



QUESADILLAS A LA PLANCHA \$9.95

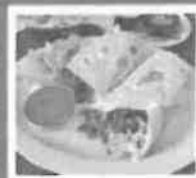
4 Deliciosas Tortillas de Maíz hechas a mano con una crujiente y exquisita costra de QUESO OAXACA

ANTOJITOS

SINCRONIZADA

\$11.95

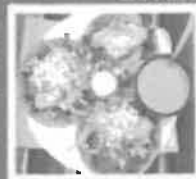
Tortilla de Hanna Gigante con Bistec, frijoles refritos, queso asadero, lechuga, tomate, y aguacate



Sincronizada

TOSTADAS

3 Tostadas Crujientes con una capa de frijoles refritos, con tu carne favorita.
Se sirven con lechuga, tomate, aguacate, queso fresco y crema fresca



Tostadas de Carne

DE POLLO \$10.95

DE BISTEC \$11.95

TAQUERIA

LOS COMBOS

Incluyen: 4 Tacos, 1 Papa preparada, Frijoles Chamos y Bebida de la Fuente.
En la Tortilla de tu preferencia: Maíz o Harina a mano, o doble tortilla de maíz de nácora

COMBO DE BISTEC \$12.95

Solomillo de Res sazonado y cocinado a la perfección

COMBO DE FAJITA \$14.95

Arrachera corte de falda de la res sazonado y cocinado a la perfección

COMBO PIRATA \$13.95

Bistec con queso asadero en tortilla de tu elección

COMBO MONTERREY \$13.95

Bistec con aguacate y queso fresco

TACOS BAJA 12.95

3 Tacos de chicharrón de pescado en tortilla de maíz hechas a mano con repollo, tomate y cilantro
Se sirve con papes intas o aros de cebolla



QUESABIRRIA (4) \$13.95

4 Tacos de BIRRIA con queso Oaxaca en doble tortilla de maíz, Se sirve con su consomé

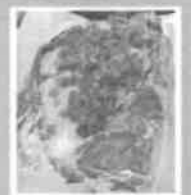
Que es BIRRIA?
Corte magro de pechito de res sazonado en una mezcla de especias y especias y cocinado lentamente al punto de consumo



PAPAS HORNEADAS PREPARADAS

Preparadas con mantequilla, queso americano gratinado, y crema fresca

\$6.95



Papas con carne

*AGREGALE BISTEC A LA PLANCHA POR \$2.95

PLATILLOS DE MARISCOS

El marisco se sirve con tortillas, pan o galletas saladas

CHICHARRÓN DE PESCADO \$12.95

Tiapa empanizada con el exquisito sabor de nuestra receta especial. Se sirve con papas fritas y arroz blanco.

CAMARÓN EMPANIZADO \$13.95

Camarones empanizados con el exquisito sabor de nuestra receta especial. Se sirve con papas fritas y arroz blanco.

SEAFOOD COMBO \$13.95

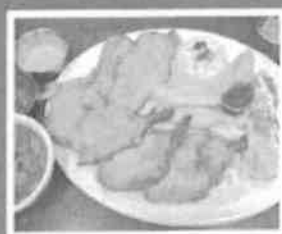
Caldo de mariscos con 2 chicharrones de pescado y arroz blanco.

VALLARTA COMBO \$14.95

Caldo de camarón con 2 chicharrones de pescado y arroz blanco.

MAR SAMPLER \$14.95

3 Chicharrones de pescado y 3 camarones empanizados. Se sirve con papas fritas y arroz blanco.



Mar Sampler



Seafood Combo

BOTANAS FAMILIARES

por cada persona extra se cobra \$9.95

BOTANA MIXTA 2 PERSONAS \$29.95

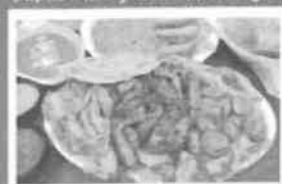
Fajita de res y de Pollo con sausage sobre una cama de nuestras tostaditas crujientes encima una generosa capa de frijoles refritos y otra de queso americano gratinado. Se acompaña con quesadillas, arroz, ensalada, y las tortillas.

BOTANA DE FAJITA 2 PERSONAS \$34.95

Fajita de res con sausage sobre una cama de nuestras tostaditas crujientes encima una generosa capa de frijoles refritos y otra de queso americano gratinado. Se acompaña con quesadillas, arroz, ensalada, y las tortillas.

BOTANA DE MARISCOS 2 PERSONAS \$38.95

4 Chicharrón de pescado 4 camarones empanizados, sobre una cama de tostaditas crujientes con una generosa capa de FRIJOLE NEGROS refritos y otra de queso Oaxaca gratinado. Se acompaña con 2 SOPAS DE MARISCOS, arroz, aros de cebolla, papas fritas y tortilla, pan o galleta salada.



Botana Mixta



Botana de Mariscos

SIDES

ARROZ BLANCO \$2.95

ARROZ ROJO \$2.95

FRIJOLE CHARROS \$2.95

FRIJOLE REFRITOS \$2.95

PAPAS FRITAS \$2.95

AROS DE CEBOLLA \$2.95

AGUACATE \$2.95

BAR

MARGARITA \$8

PIÑA COLADA \$8

TEQUILA SUNRISE \$8

PALOMA \$8

SPICY MANGO \$8

MICHELADA \$8

BEER

DOMESTIC \$4

Miller Lite

Budlight

Michelob Ultra

IMPORTS \$5

Indio

Dos Equis

Corona

Modelo

Modelo Negra



Piña Colada



Tequila Sunrise



Paloma



Spicy Mango

BEBIDAS



BEBIDAS DE LA FUENTE \$2.95

COCA DE LATA \$1.50

AGUA EMBOTELLADA \$1.50

TÉ DE LA CASA \$3.49

TÉ CON ZUMO DE FRUTA (NO REFILLS) \$3.95

LIMONADA (NO REFILLS) \$3.49

CAFÉ \$2.95



N4200-02-000-0001-00 (247255)
BAZAN ELIAS JR & MARIA DELIA
BAZAN FAMILY REVOCABLE LVG TRUST
2316 N CONWAY AVE
MISSION TX 78574

N4200-02-000-0005-00 (247259)
FLORES JUANITA M
2302 N CONWAY AVE
MISSION TX 78574

C0154-00-000-0001-00 (840505)
AIN 2013 TX MISSION LLC
ATTN: ROBERT J AMBROSI
1401 BROAD ST
CLIFTON NJ 7013

S3293-00-000-0000-05 (1371326)
SHOPS AT 495-LOT 1 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

S3293-01-000-0000-3A (1466419)
SHOPS AT 495 - LOT 3 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

S3293-01-000-000C-00 (1466425)
SHOPS AT 495 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

N4200-02-000-0002-00 (247256)
BAZAN ELIAS JR & MARIA DELIA
BAZAN FAMILY REVOCABLE LVG TRUST
2316 N CONWAY AVE
MISSION TX 78574

N6830-01-000-002B-00 (559996)
MARCLYN DEV CO LTD
304 W NOLANA AVE
MCALLEN TX 78504

N6830-02-000-0001-00 (1072101)
EPLNM LLC
304 W NOLANA AVE
MCALLEN TX 78504

S3293-00-000-0002-00 (1371328)
SHOPS AT 495-LOT 1 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

S3293-01-000-0000-1A (1466418)
SHOPS AT 495 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

S3293-01-000-000D-00 (1466426)
SHOPS AT 495 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

N4200-02-000-0003-00 (247257)
DEJABRI HOLDINGS LP
3900 W MILE 3
MISSION TX 78574

W0100-00-025-0006-02 (316994)
SHOPS AT 495 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

S3293-00-000-0001-00 (1371327)
SHOPS AT 495-LOT 1 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

S3293-01-000-0004-00 (1466421)
SHOPS AT 495 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

S3293-01-000-000B-00 (1466424)
SHOPS AT 495 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209

S3293-01-000-0003-00 (1466415)
SHOPS AT 495 - LOT 3 LTD
4040 BROADWAY STE 508
SAN ANTONIO TX 78209